



**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ**

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

**FAKULTA PODNIKATELSKÁ**

FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT

**ÚSTAV FINANCÍ**

INSTITUTE OF FINANCES

**ZDAŇOVÁNÍ PŘÍJMŮ Z PRONÁJMU**

TAXATION OF RENT INCOMES

**BAKALÁŘSKÁ PRÁCE**

BACHELOR'S THESIS

**AUTOR PRÁCE**

AUTHOR

Klára Laslová

**VEDOUCÍ PRÁCE**

SUPERVISOR

JUDr. Ing. Jan Kopřiva, Ph.D.

**BRNO 2017**

# Zadání bakalářské práce

Ústav: Ústav financí  
Studentka: **Klára Laslová**  
Studijní program: Ekonomika a management  
Studijní obor: Účetnictví a daně  
Vedoucí práce: **JUDr. Ing. Jan Kopřiva, Ph.D.**  
Akademický rok: 2016/17

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 Sb., o vysokých školách ve znění pozdějších předpisů a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně zadává bakalářskou práci s názvem:

## Zdaňování příjmů z pronájmu

### Charakteristika problematiky úkolu:

Úvod  
Cíle práce, metody a postupy zpracování  
Teoretická východiska práce  
Analýza současného stavu  
Vlastní návrhy řešení  
Závěr  
Seznam použité literatury  
Přílohy

### Cíle, kterých má být dosaženo:

Cílem této práce je navrhnutí kroků vedoucích k daňové optimalizaci prostřednictvím uplatnění daňových výdajů. Dílčím cílem práce je poukázat na různá možná řešení technického zhodnocení majetku a oprav provedených pronajímatelem z hlediska daně z příjmů. Zmíněné skutečnosti jsou poté rozebrány u konkrétního pronajímatele.

### Základní literární prameny:

BRYCHTA, I., J. VYCHOPEŇ, I. PILAŘOVÁ a kol. Meritum Daň z příjmů 2015. 12. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-7478-737-9.

DVOŘÁKOVÁ, V., M. PITTLERLING, H. SKALICKÁ a kol. Zdaňování příjmů fyzických a právnických osob 2016. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2016. ISBN 978-80-7552-035-7.

MÍSAŘOVÁ PTÁČKOVÁ, P. a M. OTAVOVÁ. Daň z příjmů srozumitelně. 1. vyd. Ostrava: Key Publishing, 2015. ISBN 978-80-7418-243-3.

SEDLÁKOVÁ, Eva. Daňové a nedaňové výdaje 2016. 1. vyd. Český Těšín: Poradce, 2016. ISBN 978-80-7365-372-9.

VANČUROVÁ, Alena. Zdanění osobních příjmů. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2013. ISBN 978-80-7478-388-3.

Termín odevzdání bakalářské práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2016/17

V Brně dne 28.2.2017

L. S.

---

prof. Ing. Mária Režňáková, CSc.  
ředitel

---

doc. Ing. et Ing. Stanislav Škapa, Ph.D.  
děkan

## **Abstrakt**

Bakalářská práce se zabývá problematikou tzv. soukromého nájmu, dosahovaného v rámci § 9 zákona o daních z příjmů. První část je zaměřena na vysvětlení teoretických poznatků z oblasti nájemních smluv, obecných postupů při zdaňování a důkladnému vymezení daňových výdajů na straně pronajímatele. V praktické části je zpracována analýza zdanění konkrétní fyzické osoby s návazností na provedení technického zhodnocení v rámci jednoho či více zdaňovacích období.

## **Abstract**

Bachelor thesis deals with problems of so-called private rental achieved under § 9 of the Income Tax Act. The first part is focused on explanation the theoretical knowledge from the area of lease agreements, general taxation procedures and through definition of tax expenses of the lessors's side. The practical part is processed tax analysis of a particular individual with continuity of technical improvement during one or more tax period.

## **Klíčové slova**

daň z příjmů fyzické osoby, příjmy z pronájmu, nájemní smlouva, daňové výdaje, optimalizace daně

## **Key words**

income tax natural persons, rent income, lease agreement, tax expenses, tax optimization

### **Bibliografická citace**

LASLOVÁ, K. *Zdaňování příjmů z pronájmu*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, 2017. 80 s. Vedoucí bakalářské práce JUDr. Ing. Jan Kopřiva, Ph.D..

### **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že předložená bakalářská práce je původní a zpracoval/a jsem ji samostatně. Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná, že jsem ve své práci neporušil/a autorská práva (ve smyslu Zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském a o právech souvisejících s právem autorským).

V Brně dne 31. května 2017

---

Klára Laslová

## **Poděkování**

Mé poděkování patří JUDr. Ing. Janu Kopřivovi, Ph.D. za odborné vedení, trpělivost a ochotu, kterou mi v průběhu bakalářské práce věnoval. Také děkuji mé rodině, přátelům a známým za podporu a pomoc, které se mi dostalo při zpracování této bakalářské práce.

# **OBSAH**

ÚVOD.....	12
1 CÍL A METODIKA PRÁCE.....	13
2 TEORETICKÁ VÝCHODISKA PRÁCE .....	14
2.1 Legislativní úprava.....	14
2.1.1 Zákon o dani z příjmů.....	14
2.1.2 Nový občanský zákoník.....	15
2.1.3 Další právní předpisy související se zdaněním příjmů fyzických osob ....	16
2.2 Nájemní smlouva a daňové souvislosti .....	17
2.2.1 Účastníci nájemní smlouvy.....	17
2.3 Princip zdaňování příjmů fyzických osob.....	18
2.3.1 Daňové subjekty .....	19
2.3.2 Zdaňovací období .....	19
2.3.3 Předmět daně.....	19
2.3.4 Příjmy z pronájmu osvobozené od daně .....	20
2.3.5 Registrace poplatníků s příjmy z pronájmu .....	20
2.3.6 Daňové přiznání.....	21
2.3.7 Obchodní majetek .....	21
2.3.8 Algoritmus výpočtu daně z příjmů .....	22
2.4 Varianty zdanění příjmů z pronájmu.....	23



2.4.1	Dílčí základ daně podle § 7 ZDP .....	23
2.4.2	Dílčí základ daně podle § 9 ZDP .....	24
2.4.3	Dílčí základ daně podle § 10 ZDP .....	24
2.4.4	Manželé a příjmy z pronájmu .....	25
2.4.5	Příjmy z prodeje bytové jednotky .....	25
2.5	Zdanění příjmů z pronájmu .....	26
2.5.1	Základ daně .....	26
2.5.2	Vykazování příjmů a výdajů .....	26
2.5.3	Skutečné výdaje .....	27
2.5.4	Výdaje procentem z příjmů .....	28
2.6	Daňové výdaje pronajímatele .....	29
2.6.1	Daňové odpisy pronajatého majetku .....	29
2.6.2	Technické zhodnocení pronajatého majetku .....	31
2.6.3	Opravy a udržování .....	32
2.6.4	Výdaje na zajištění služeb souvisejících s nájmem .....	33
2.6.5	Pojištění pronajatého majetku .....	34
2.6.6	Daň z nemovitých věcí .....	35
2.6.7	Výdaje na používání motorového vozidla .....	35
2.6.8	Platby do fondu oprav .....	36
2.7	Nezdanitelné části základu daně .....	36
2.7.1	Daňová ztráta .....	38

2.8	Slevy na dani a daňové zvýhodnění na vyživované dítě.....	38
3	ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU .....	40
3.1	Představení fyzické osoby .....	40
3.1.1	Náklady na provoz bytové jednotky .....	41
3.2	Náklady spojené s rekonstrukcí bytové jednotky.....	43
3.2.1	Dodavatel - živnostník .....	44
3.2.2	Dodavatel - stavební firma.....	45
3.3	Možnosti financování.....	46
3.3.1	Spotřebitelský úvěr .....	47
3.3.2	Hypoteční úvěr.....	48
3.4	Evidence dlouhodobého majetku .....	49
3.5	Příjmy ze závislé činnosti.....	50
3.6	Připravované změny pro zdaňovací období 2018 .....	50
3.7	Shrnutí .....	51
4	VLASTNÍ NÁVRHY ŘEŠENÍ .....	52
4.1	Zatřídění příjmů .....	52
4.1.1	Výdaje na automobil.....	52
4.1.2	Výdaje na účetní a daňové služby.....	52
4.2	Realizace kompletní rekonstrukce .....	53
4.2.1	Daňové odepisování nemovité věci .....	54
4.2.2	Příjmy z pronájmu bytové jednotky.....	55

4.2.3	Zdaňovací období 2017 .....	55
4.2.4	Zdaňovací období 2018 .....	57
4.2.5	Zdaňovací období 2019 .....	59
4.3	Realizace částečné rekonstrukce .....	61
4.3.1	Příjmy z pronájmu bytové jednotky.....	62
4.3.2	Daňové odepisování nemovité věci .....	63
4.3.3	Zdaňovací období 2017 .....	64
4.3.4	Zdaňovací období 2018 .....	66
4.3.5	Zdaňovací období 2019 .....	67
4.4	Shrnutí .....	69
ZÁVĚR .....		71
SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ .....		73
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ .....		76
SEZNAM OBRÁZKŮ .....		77
SEZNAM TABULEK .....		78
SEZNAM PŘÍLOH.....		80

# ÚVOD

Daně zatěžují příjem téměř každého z nás a slouží jako nástroj pro výběr peněz do státního rozpočtu. Setkáváme se s nimi dnes a denně. Výjimkou je daň z nemovitých věcí, která je jako jediná v celé své výši příjmem obecního rozpočtu, v místě kde se nemovitost nachází.

Pronájem prostor sloužících k podnikání, bytové jednotky či dopravního prostředku se v dnešní době stává poměrně běžným způsobem investování. Pronajímateli vzniká kromě vítaného příjmu, také řada dalších starostí. Mimo vzniklé výdaje v souvislosti s údržbou a opravami pronajaté věci je třeba pečlivě zvážit také daňové zatížení takto dosahovaného příjmu. Nájemci, naopak pronájem umožňuje řešit situaci, kdy nemá k dispozici dostatečné finanční prostředky a nemá zájem se zadlužit.

Snahou každého poplatníka je proto co nejvíce zoptimalizovat prostřednictvím možných úlev svůj základ daně z příjmu, ze kterého se pak daň následně vypočítává. Cílem této bakalářské práce je poukázat na situaci, jak legálně optimalizovat daňovou povinnost s příjmy z nájmu při provedení technického zhodnocení v podmínkách zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů v České republice.

Tato závěrečná práce je rozdělena na tři části a to teoretickou, analytickou a praktickou. V teoretické části jsou popsány právní předpisy upravující zdaňování příjmů z pronájmu, rozebrána problematika nájemní smlouvy z pohledu daňových souvislostí a podrobně vysvětleny principy a varianty zdanění takto dosahovaného příjmu. Poslední kapitola je věnována důkladné analýze daňových výdajů na straně pronajímatele.

Úvod analytické části je zaměřen zejména na seznámení se s poplatníkem, jehož příjmy se tato práce dále zabývá. Následující kapitoly se věnují vyčíslení nákladů spojených s plánovou rekonstrukcí a konceptu možného způsobů financování. Praktická část se zabývá návrhem dvou možných způsobů provedení rekonstrukce. Na závěr jsou navrženy kroky vedoucí k daňové optimalizaci příslušné fyzické osoby a proveden výpočet daňové povinnosti.

# 1 CÍL A METODIKA PRÁCE

Cílem této práce je navrhnout kroky vedoucí k daňové optimalizaci prostřednictvím uplatnění daňových výdajů. Dílčím cílem práce je poukázat na možná řešení technického zhodnocení majetku a oprav provedených pronajímatelem z hlediska daně z příjmů. Zmíněné skutečnosti jsou poté rozebrány u konkrétního pronajímatele.

Mezi **metody**, které jsou v této bakalářské práci použity, patří zejména:

metoda analýzy, která je procesem rozkladu zkoumaného objektu na dílčí části, které se poté stávají předmětem dalšího zkoumání. Jde v podstatě o rozbor vlastností, vztahů a faktů postupujících od celku k částem. Za předpoklad analýzy můžeme považovat jakýsi systém, ve kterém platí ustálená pravidla. Opakem metody analýzy, je metoda syntézy. Proces syntézy spojuje dílčí myšlenkové pochody v celek, a tvoří tak základ pro pochopení vzájemné souvislosti jevů (12).

Další metodou, která je v bakalářské práci použita je metoda indukce. Indukce je vyvozování teoretického závěru na základě poznatků o jednotlivostech. Tato metoda umožňuje dojít k podstatě jevů a stanovit jejich zákonitosti. Opakem metody indukce je metoda dedukce. Dedukce je proces, ve kterém testujeme, zda vysvětlená hypotéza je schopna vysvětlit zkoumaný fakt (12).

Právní předpisy v této práci vycházejí ze stavu legislativy platné a účinné k 31. 12. 2016, není-li uvedeno jinak.

## 2 TEORETICKÁ VÝCHODISKA PRÁCE

V teoretické části práce jsou vymezeny základní východiska, potřebná k pochopení dále probírané problematiky. Práce se soustředí zejména na definování základních principů zdaňování příjmů fyzických osob souvisejících s pronájmem a posléze na podrobnou identifikaci daňových výdajů pronajímatele.

### 2.1 Legislativní úprava

Ještě předtím, než se budu věnovat pronájmu z daňového a účetního hlediska, je třeba si vymezit základní pojmy z pohledu platných právních předpisů.

První právní předpis, který se vztahuje k tématu daní, je zakotven již v Listině základních práv a svobod, a to konkrétně ve článku 11 v odstavci číslo 5: „*Daně a poplatky lze ukládat jen na základě zákona.*“. Z tohoto ustanovení vyplývá, že daně nelze vybírat na základě vyhlášky, ale pouze na základě zákona (1, s. 18).

#### 2.1.1 Zákon o dani z příjmů

Zdanění příjmů fyzické osoby je upraveno v zákoně České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění (dále jen ZDP). Tento zákon nabyl účinnosti 1. ledna 1993 a od svého přijetí již několikrát novelizován (2, s. 18).

Aktuální znění zákona se člení na několik částí:

- část první: Daň z příjmů fyzických osob,
- část druhá: Daň z příjmů právnických osob,
- část třetí: Společná ustanovení,
- část čtvrtá: Zvláštní ustanovení pro vybírání daně z příjmů,
- část pátá: Registrace,
- část šestá: Pravomoci vlády a ministerstva financí,
- část sedmá: Přejícná a závěrečná ustanovení (3).

Zdanění příjmů z pronájmu je samostatně upraveno v části první v paragrafu 9. V tomto ustanovení je uvedeno, že za příjmy z nájmu můžeme považovat:

- a) „*příjmy z nájmu nemovitých věcí nebo bytů,*
- b) *příjmy z nájmu movitých věcí, kromě příležitostného nájmu podle § 10 odst. 1 písm. a.*“ (3)

Příjmy z pronájmu jsou upraveny i v § 7 odst. 1 písm. b), a to za předpokladu, že se jedná o věc movitou či nemovitou, kterou má fyzická osoba vloženou do svého obchodního majetku. V § 7 odst. 2 písm. b) se dále dozvídáme, že za příjem ze samostatné činnosti se považují také příjmy z nájmu dosahované v rámci živnostenského podnikání na základě příslušného živnostenského oprávnění (6, s. 22-23).s

Zákon se zmiňuje také o příležitostném příjmu z nájmu a to v § 10 odst. 1 písm. a) v souvislosti s nájmem movitých věcí (3).

### 2.1.2 Nový občanský zákoník

Jedná se o obecný právní předpis, ve kterém je uvedeno vymezení právních aspektů souvisejících s nájemní smlouvou. Pro účely daně z příjmů nás budou zajímat části týkající se vymezení základních pojmů a to konkrétně § 498 a ustanovení týkající se nájmu v § 2201 až 2234, dále také ustanovení týkající se nájmu prostoru sloužícího k podnikání vymezených v § 2302 až 2315 a podnikatelský pronájem věcí movitých vymezený v § 2316 až 2320 (5).

Nový občanský zákoník (dále jen NOZ) dělí věci na movité a nemovité (5).

Podle § 498 NOZ se za **nemovité věci** považují:

- pozemky,
- podzemní stavby se samostatným účelovým určením,
- věcná práva k nim,
- dále práva, které za nemovité prohlásí zákon,

- a v případě, stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc považována za věc nemovitou (5).

Další zmínku o nemovité věci nalezneme v ustanovení § 1159, v tomto případě se jedná o jednotku. Jak je uvedeno v § 1159: „*Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné.*“. NOZ považuje za nemovitou věc také právo stavby ukotvené v § 1242. Veškeré ostatní věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná jsou považovány za **věci movité** (5).

### 2.1.3 Další právní předpisy související se zdaněním příjmů fyzických osob

Mezi další právní předpisy, které úzce souvisí s problematikou zdaňování příjmů z nájmu, můžeme označit **zákon o živnostenském podnikání** (dále jen živnostenský zákon). V příloze číslo 4 živnostenského zákona jsou zmíněny živnosti volné. Mezi těmito živnostmi je pod číslem 59 uvedena živnost „*Pronájem a půjčování věcí movitých*“, znamená to tedy, že takto nabytý příjem bude považován za příjem z nájmu (4).

Nařízení vlády č. 278/2008 Sb. obsahově vymezuje živnost číslo 59 takto:

- „*pronájem věcí movitých s následnou koupí najaté věci,*
- *pronájem a půjčování věcí movitých, strojů a zařízení bez obsluhy.*“ (4)

Mezi další živnosti, u kterých existuje souvislost s pronájmem, se řadí živnost s číslem 58: „*Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí*“, podle obsahového vymezení lze na základě této živnosti poskytovat „... *prodej a pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.*“ (4) Z ustanovení § 3 odst. 3 písm. ah) živnostenského zákona však vyplývá, že holý pronájem nemovitých věcí, bytů a nebytových prostor nelze zařadit mezi živnosti. Za živnost bychom tuto činnost považovali v případě, že by ve spojení s nájmem byly poskytovány ještě další než základní služby zajišťující jiný než řádný provoz nemovitostí bytů a nebytových prostor. Může se jednat například o stravování, praní prádla, půjčování sportovních potřeb, služby fitcentra apod. (6, s. 17).



**Pokyny řady D** vydává generální finanční ředitelství (dále jen GFŘ) a nejsou pro daňové subjekty právně závazné, můžeme tedy konstatovat, že se nejedná o prameny práva České republiky. V těchto pokynech nalezneme ztvárnění zákona z pohledu daňové správy. Nejdůležitějším pokynem v oblasti daní z příjmu je pokyn **GFŘ D-22**. Tento pokyn upravuje jednotný postup při uplatňování některých ustanovení ZDP. Znamená to, že pokud se budou subjekty těmito pokyny řídit, daňová správa nebude jejich postup rozporovat, v opačném případě pokud daňová správa nebude souhlasit s postupem daňového subjektu, je na příslušném soudu, aby rozhodl, která ze stran je v právu (2, s. 21).

Za základní daňovou procesní normu, bez které se při stanovování daně z příjmů neobejdeme je zákon č. 280/2009 Sb., **daňový řád** ve znění pozdějších předpisů (dále jen DŘ). Tento předpis upravuje postupy daňové správy při výběru daní. Daňový řád má povahu obecného právního předpisu. To znamená, že při používání daňového řádu by měl mít daňový subjekt před sebou minimálně dva zákony. V případě, že je daná problematika upravena v zákoně upravující konkrétní situaci, budeme postupovat dle této úpravy, pokud však upravena není, použijeme příslušná ustanovení DŘ (7).

## **2.2 Nájemní smlouva a daňové souvislosti**

Uzavřením nájemní smlouvy vzniká typ závazkového vztahu, ve kterém vystupují dvě smluvní strany. Smluvními stranami, které v tomto vztahu figurují je pronajímatel na straně jedné a nájemce na straně druhé. Nájemní smlouvou se podle NOZ rozumí smlouva, ve které se nájemce zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje zaplatit nájemné (6, s. 4).

### **2.2.1 Účastníci nájemní smlouvy**

Účastníky nájemní smlouvy jsou pronajímatel a nájemce (6, s. 2).

## **Pronajímatel**

Pronajímatelem je osoba právnická či fyzická osoba, která je obvykle vlastníkem dané věci. Nájemní smlouva je tak vhodným nástrojem jak dosáhnout pravidelných příjmů, v případě, že danou věc pronajímatel nechce nebo nemůže dočasně využívat (6, s. 2-3).

Základní povinností pronajímatele je odevzdat předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání, dále je pronajímatel povinen tuto věc udržovat ve vhodném stavu k užívání, ke kterému byla pronajata, a v neposlední řadě zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu trvání nájmu (8, s. 34).

## **Nájemce**

Nájemci umožňuje nájemní smlouva využívat po dobu dohodnutou ve smlouvě věc nemovitou, případně movitou pro svoji činnost bez převedení vlastnického práva k dané věci. Velkou výhodou je skutečnost, že pro získání takovéto věci není třeba vynaložit jednorázově velké finanční prostředky, a tyto prostředky si rozvrstvit do postupných výdajů (6, s. 2-3).

Mezi základní povinnosti nájemce patří zejména povinnost pečovat o věc nájmu s péčí řádného hospodáře a platit nájemné ve stanovené výši. Dále má nájemce povinnost po dobu nájmu provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy spojené s užíváním věci (8, s. 34-36). Za běžnou údržbu věci zákonodárce považuje udržování a čištění bytu, a to včetně jeho zařízení. Jedná se zejména o malování, opravu omítek, tapetování, čištění zanesených odpadů aj. Z nařízení vlády č. 308/2015 Sb., dále vyplývá, že za drobné opravy se považují například výměny žárovek, opravy či výměny vypínačů zásuvek a zvonků, prahů, lišt nebo klik. Dále má nájemce na starosti prohlídky a čištění bytových kotlů a kamen, sprch a sporáků aj.

## **2.3 Princip zdaňování příjmů fyzických osob**

V této kapitole je specifikován obecný princip zdaňování příjmů fyzických osob, popsán předmět daně z nájmu, a naopak zdůrazněno co je z předmětu daně vyloučeno, dále jsou definovány některé zásadní pojmy a nastíněn výpočet daně.

### **2.3.1 Daňové subjekty**

Osoby ať už fyzické či právnické, které jsou pověřeny daň odvádět, nazýváme daňové subjekty. Daňové subjekty dělíme na poplatníky a plátce (9, s. 14).

#### **Poplatník**

Poplatník je ten, kdo má daňové břemeno nést, komu daň snižuje důchod nebo ten kdo může díky dani méně spotřebovat. Poplatníkem pro účely ZDP může být pouze osoba fyzická (10, s. 7).

#### **Plátce**

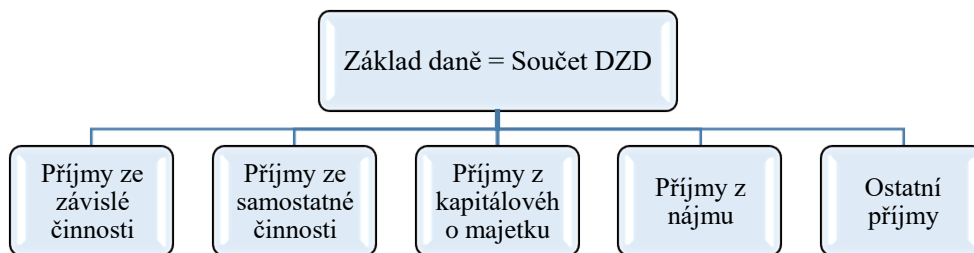
Na rozdíl od poplatníka se plátcem daně z příjmu fyzických osob rozumí osoba, která je povinna odvést správci daně daň nebo zálohu na daň, které jsou vybrány od poplatníků nebo poplatníkům sraženy. V případě daně z příjmů je takto označován zaměstnavatel, který vyplácí příjem ze závislé činnosti (10, s. 8).

### **2.3.2 Zdaňovací období**

Zdaňovacím obdobím fyzické osoby je kalendářní rok. Tj. období od 1. ledna do 31. prosince příslušného kalendářního roku. U osob samostatně výdělečně činných se toto období uplatňuje i pro oblast zdravotní a sociální pojištění s tím rozdílem, že se nazývá rozhodné období (11, s. 26-33).

### **2.3.3 Předmět daně**

Dani z příjmů fyzických osob podléhají veškeré příjmy, mimo ty, které nejsou předmětem daně nebo jsou od daně osvobozeny. Všechny příjmy jsou rozděleny do 5 částí, které nazýváme dílčí základy daně. U každého typu příjmů je stanoven odlišný způsob uplatňování výdajů a provedení potřebných úprav. V následujícím schématu je zobrazen přehled jednotlivých dílčích základů daně (9, s. 157-161).



Obr. 1: Dílčí základy daně z příjmů fyzických osob (Upraveno dle 9, s. 161)

Předmětem jsou příjmy dosažené jak v peněžní tak v nepeněžní (např. naturální) podobě, tedy i příjmy dosažené směnou. K ocenění některých nepeněžních příjmů vyžaduje zákonodárce vypracování znaleckého posudku, jedná se například o situaci, kdy je provedeno technické zhodnocení nájemcem na pronajaté věci (10, s. 3).

Každý z těchto pěti druhů příjmu utváří tzv. dílčí základ daně. Součet jednotlivých dílčích základů daně, pak tvoří **celkový základ daně** (10, s. 3).

#### 2.3.4 Příjmy z pronájmu osvobozené od daně

Zákonodárce vymezuje osvobozené příjmy v § 4 ZDP jako úplatně dosažené příjmy a § 4a ZDP jako bezúplatně dosažené příjmy. Z hlediska zdaňování příjmů z nájmu se za osvobozený příjem považuje tzv. příležitostný nájem movitých věcí v případě, že tato činnost není provozována podnikatelem, a to za předpokladu, že úhrn nepřesáhne u jednoho poplatníka částku 30 000 Kč za jedno zdaňovací období (10, s. 140).

#### 2.3.5 Registrace poplatníků s příjmy z pronájmu

Při zahájení činnosti provozované podle § 7 ZDP v souvislosti s příjmem z nájmu vzniká podnikateli povinnost registrovat se nejen k dani z příjmů ale také u příslušné správy sociálního zabezpečení a zdravotní pojišťovny (2, s. 29-32). V souvislosti s příjmem z nájmu dosahovaným podle § 9 ZDP již od 1. 1. 2014 neplatí registrační povinnost k příslušné správě sociálního zabezpečení a zdravotní pojišťovny (6, s. 30).

## **Registrace k dani z příjmů**

Povinnost podat přihlášku k registraci má každá fyzická osoba, která započala vykonávat činnost, která je příjmem z podnikání, jiné soustavné výdělečné činnosti nebo nájmu dle § 7 a § 9 ZDP anebo přijala příjem z této činnosti, a to do 15 dnů ode dne kdy jí vznikla registrační povinnost. Tuto registraci je osoba povinna provést u příslušného správce daně nebo prostřednictvím živnostenského úřadu při vyřizování živnostenského oprávnění (10, s. 24-25).

## **Registrace u správy sociálního zabezpečení a zdravotní pojišťovny**

Příjmy z nájmu dle § 9 ZDP nepodléhají odvodům sociálního a zdravotního pojištění. Poplatníkovi tak nevzniká oznamovací povinnost (11, s. 58). Povinnost registrovat se má osoba samostatně výdělečně činná, která zahájila podnikatelskou činnost, a to do 8. dne kalendářního měsíce po měsíci, v němž nastala skutečnost pro tuto povinnost (11, s. 29).

### **2.3.6 Daňové přiznání**

Daňové přiznání je podle ustanovení § 38g odst. 1 ZDP povinen podat každý, jehož roční úhrn příjmů přesáhl 15 000 Kč, pokud se nejedná o příjmy od daně osvobozené nebo příjmy, z nichž je daň vybírána srážkou. Dále je daňové přiznání povinen podat každý kdo vykazuje daňovou ztrátu, a to bez ohledu na limit 15 000 Kč (22, s. 211).

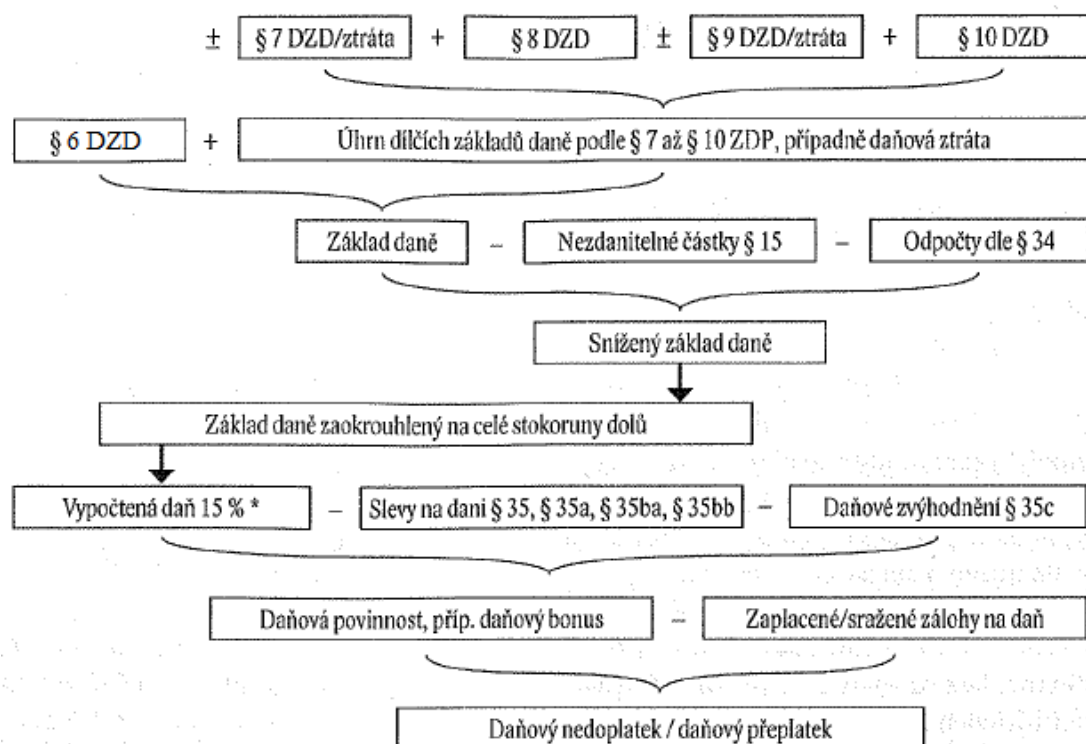
### **2.3.7 Obchodní majetek**

**Obchodním majetkem** se rozumí podle ZDP část majetku, který je ve vlastnictví poplatníka a zároveň o kterém se v současné době účtuje nebo bylo účtováno anebo byl či je veden v daňové evidenci (10, s. 8). Za den vložení majetku do obchodního majetku se považuje například den jeho nákupu nebo den, kdy se fyzická osoba rozhodla věc zahrnout do svého obchodního majetku. Za den vyřazení se považuje například den prodeje, den likvidace majetku, ale také den kdy se fyzická osoba rozhodla, že bude dále majetek užívat jen pro svou osobní potřebu. Den vyřazení majetku je významný, protože u něho v den vyřazení začínají běžet časové testy pro posouzení osvobození

příjmů z prodeje tohoto majetku (24, s. 164-165). Pojem obchodní majetek lze použít pouze v souvislosti s dílčím základem daně dle § 7 ZDP, nikoliv ve spojení s dílčím základem daně podle § 9 a 10 ZDP (10, s. 8).

### 2.3.8 Algoritmus výpočtu daně z příjmů

Předmětem daně z příjmů fyzických osob (dále jen DPFO) je pět druhů příjmů tvořících pět dílčích základů daně (dále jen DZD). Pravidla výpočtu každého z nich se přitom více či méně liší. Zcela vyčleněný je DZD dle § 6 ZDP, tedy příjem ze závislé činnosti (zaměstnání). Obrázek naznačuje zjednodušené schéma výpočtu daňové povinnosti (27, s. 3).



Obr. 2: Obecné schéma zdanění fyzické osoby (Upraveno dle 27, s. 3)

V případě, že má poplatník příjmy z více činností, základem daně je součet všech dílčích základů. Je-li součet dílčích základů daně (daňových ztrát) záporný, jde o ztrátu, kterou si poplatník může uplatnit v rámci § 34 odst. 1 ZDP a to v nejdéle v následujících pěti zdaňovacích obdobích. Tento základ daně lze poté ponížít

o položky uvedené v § 15 ZDP (dary, úroky zaplacené na stavební spoření...) a o již výše zmíněnou daňovou ztrátu a výsledky na podporu výzkumu a vývoje (§ 34 ZDP). Takto snížený základ daně se zaokrouhlí na celé stokoruny dolů a výpočte se daň podle § 16 ZDP, která v případě fyzických osob činí pro rok 2017 15 %. Od vypočtené daně se odečtou slevy na dani dle § 35 - § 35bc ZDP a daňové zvýhodnění na vyživované dítě (§ 35c ZDP).

## 2.4 Varianty zdanění příjmů z pronájmu

Příjmy z nájmu pronajímatelé – fyzické osoby zdaňují dle § 7 ZDP jako příjem ze samostatné činnosti, dle § 9 ZDP jako příjem z nájmu nebo jako ostatní příjem dle § 10 ZDP, a to v závislosti na charakteru dosažených příjmů, jejich přehled zobrazuje následující tabulka.

Tab. 1: Klasifikace příjmů z nájmu dle zákona o daních z příjmů (Upraveno dle 6, s. 21-22)

Klasifikace příjmů	Obsah jednotlivých dílčích základů
Příjmy podle § 7	<ul style="list-style-type: none"> <li>• movitá nebo nemovitá věc vložená do obchodního majetku</li> <li>• příjmy plynoucí ze živnosti na základě živnostenského oprávnění</li> </ul>
Příjmy podle § 9	<ul style="list-style-type: none"> <li>• movitá nebo nemovitá věc nevložená do obchodního majetku</li> </ul>
Příjmy podle § 10	<ul style="list-style-type: none"> <li>• příležitostný pronájem věci movité</li> </ul>

### 2.4.1 Dílčí základ daně podle § 7 ZDP

Příjmy z pronájmu zdaňované podle § 7 ZDP se člení na dvě skupiny podle jejich podrobnější klasifikace:

- a) příjmy z pronájmu provozovaného na základě živnostenského oprávnění,
- b) příjmy z majetku, který je zařazený v obchodním majetku podnikatele (6, s. 22).

## **Příjmy z nájmu na základě živnostenského podnikání**

V případě příjmů z nájmu nesmíme zapomenout na živnostenský zákon a jeho přílohu č. 4, ve které je uvedena pod číslem 59 živnost pronájem a půjčování movitých věcí. Může se jednat například o pronájem dopravního prostředku na základě příslušného živnostenského oprávnění, které bude zařazeno do § 7 odst. 1 písm. b) ZDP (6, s. 23).

## **Příjmy z nájmu majetku vloženého do obchodního majetku**

Mezi tyto příjmy řadíme pronájem věcí movitých i nemovitých, které má fyzická osoba vložené do svého obchodního majetku. Výjimku netvoří ani majetek, který pronajímá fyzická osoba příležitostně, pokud je takovýto majetek součástí obchodního majetku. Pro účely daně z příjmů bude tento majetek vždy zdaňován podle § 7 ZDP (6, s. 22).

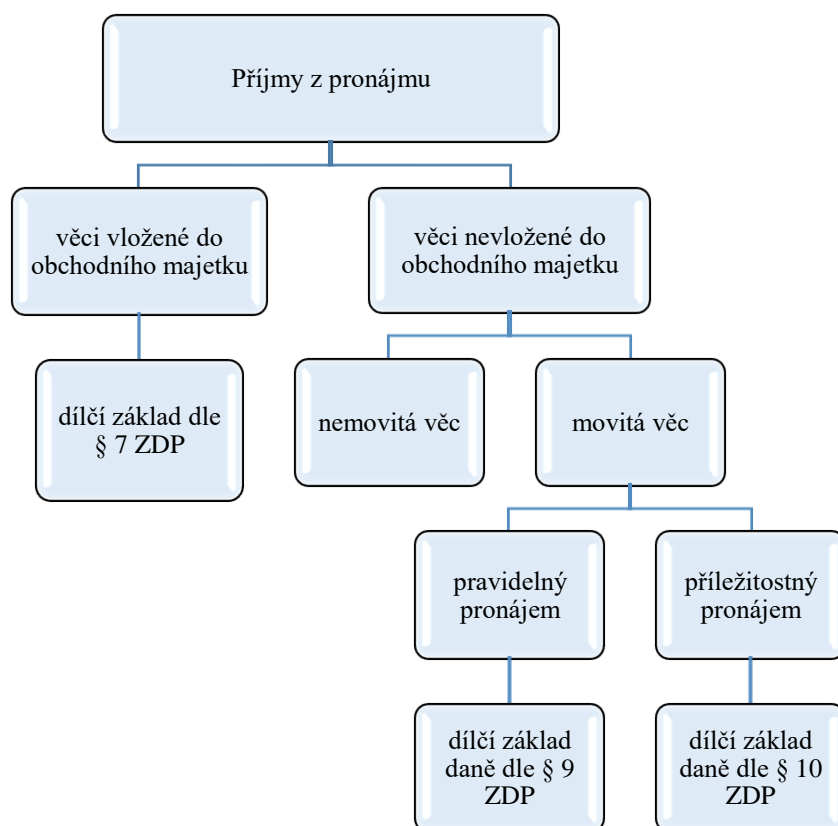
### **2.4.2 Dílčí základ daně podle § 9 ZDP**

Příjmem z pronájmu zdaňovaným podle § 9 ZDP se rozumí příjem plynoucí poplatníkovi v případě, kdy pronajímá nemovité věci, byty anebo movité věci, které má sám v nájmu či podnájmu, kromě příležitostného nájmu věci movité podle § 10 ZDP a příjmů podle § 7 ZDP (22, s. 139). Takto pronajímáný majetek se nepovažuje pro účely daně z příjmů za obchodní (6, s. 24).

### **2.4.3 Dílčí základ daně podle § 10 ZDP**

Ostatním příjmem dle § 10 zákona je příjem z příležitostného nájmu movitých věcí. V případě, že by se jednalo o příležitostný pronájem věci nemovité, je nezbytné ji zařadit do příslušného ustanovení § 7 nebo 9 ZDP, podle toho zda je vložena do obchodního majetku či nikoliv. Pokud například pronajme fyzická osoba svůj osobní automobil, bude se jednat o příjem podle § 10 ZDP (příjem do 30 000 Kč je od daně osvobozen) pokud, však fyzická osoba pronajímá příležitostně svůj apartmán, který je v dobré lyžařské lokalitě, bude se jednat o příjem dle § 7 nebo 9 ZDP, protože se jedná o věc nemovitou (14, s. 19). Pro přehlednění následuje schéma.





Obr. 3: Varianty zdanění příjmů z pronájmu z hlediska posouzení obchodního majetku (Upraveno dle 25, s. 228)

#### 2.4.4 Manželé a příjmy z pronájmu

Podle § 9 odst. 2 ZDP veškeré příjmy z nájmu plynoucí z majetku, který mají manželé ve společném jmění manželů, se vždy zdaňují jen u jednoho z nich, a to i v případě, že plynou z více pronajatých movitých nebo nemovitých věcí odlišné povahy. Podmínka platí vždy jen na jedno zdaňovací období. V roce 2017 může příjmy zdaňovat manžel a následující rok naopak manželka (11, s. 58).

Majetek, který nabyt jeden z manželů za svobodna nelze zahrnout do společného jmění manželů. Pokud však manželé pronajímají byt, který si koupili v době trvání manželství, může tento příjem zdanit buď manželka, nebo manžel (15, s. 117).

#### 2.4.5 Příjmy z prodeje bytové jednotky

V rámci zdaňování příjmů z nájmu (§ 9 odst. 6 ZDP) je třeba také zohlednit situaci, kdy poplatník zvažuje prodej bytové jednotky za účelem dosažení peněžních prostředků.

Pronajímáný majetek (§ 9 ZDP) není považován za obchodní majetek a při jeho prodeji je časový test stanoven ode dne nabytí majetku (podání návrhu na zápis do katastru nemovitostí) a nikoliv ode dne vyřazení z obchodního majetku (19, str. 436).

## 2.5 Zdanění příjmů z pronájmu

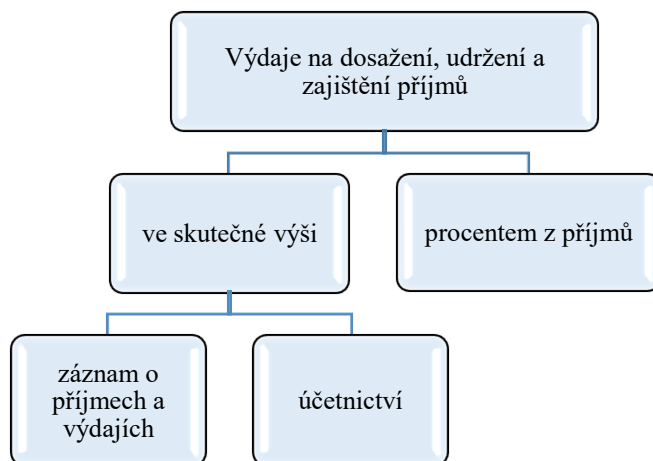
V této části práce jsou nastíněny způsoby vykazování příjmů a výdajů při dosahování příjmů z pronájmu a provedeno srovnání výše paušálních výdajů.

### 2.5.1 Základ daně

Základem daně z nájmu nebo dílčím základem v případě, že poplatník má více druhů příjmu, jsou příjmy z nájmu nemovitých věcí, bytů či nahodilých nájmu movitých věcí ponížené o výdaje vynaložené na jejich dosažení, zajištění a udržení (10, s. 122)

### 2.5.2 Vykazování příjmů a výdajů

Pro vyčíslení dílčího základu daně může poplatník vykazovat své příjmy a výdaje hned v několika formách evidence, jejich přehled zobrazuje následující schéma:



Obr. 4: Způsoby uplatňování výdajů u příjmů z pronájmu (Upraveno dle 9, s. 185)

Pronajímatel mající příjmy z nájmu dle § 9 ZDP (tzv. nepodnikatelský nájem) si může zvolit mezi uplatněním prokazatelně vynaložených výdajů souvisejících s nájmem nebo mezi uplatněním výdajů procentem z příjmů (paušálních výdajů). U příjmů plynoucích

z příležitostného nájmu lze uplatnit pouze výdaje prokazatelně vynaložené na jejich dosažení. Jsou-li výdaje vyšší než příjem k rozdílu se v tomto případě nepřihlíží (16, s. 77). Ve všech případech je poplatník povinen vést zákonem předepsané záznamy o svém majetku, závazcích a pohledávkách (2, s. 69)

### **2.5.3 Skutečné výdaje**

#### **Vedení záznamů**

Poplatník mající příjmy z nájmu si může uplatnit dle § 9 odst. 6 ZDP evidenci formou skutečných výdajů vynaložených na dosažení, zajištění a udržení příjmů bez vedení účetnictví. U této formy evidence je poplatník povinen vést záznamy o:

- příjmech a výdajích vynaložených na dosažení, zajištění a udržení příjmů, a to v časovém sledu,
- evidenci hmotného majetku, který lze odpisovat,
- evidenci o tvorbě a použití rezervy na opravy hmotného majetku, pokud ji vytváří
- evidenci o pohledávkách a dluzích ve zdaňovacím období, ve kterém dochází k ukončení nájmu, a
- mzdové listy, pokud vyplácí mzdy (10, s. 123).

#### **Účetnictví**

Fyzická osoba se může rozhodnout, i přes to, že k tomu není podle účetních předpisů v rámci § 9 ZDP povinna, vést účetnictví. Pokud se rozhodne vést účetnictví, musí tak činit po celé zdaňovací období, přitom se veškerý majetek, o kterém je účtováno nepovažuje za obchodní majetek ve smyslu daně z příjmů. Pokud se fyzická osoba rozhodne vést účetnictví, platí pro ni stejné předpisy jako pro všechny ostatní podnikatele, tedy i to, že pokud začne vést účetnictví, musí jej vést nejméně v pěti účetních obdobích po sobě následujících (10, s. 124).

Pokud vede fyzická osoba v souvislosti s příjmy z nájmu účetnictví a zároveň má příjmy i ze samostatné výdělečné činnosti, musí v tomto případě vést účetnictví i pro

vykázání dílčího základu dle § 7 ZDP. V opačném případě se však tento postup nepoužije (10, s. 124).

Příklady skutečných výdajů jsou rozebrány v následující kapitole.

#### 2.5.4 Výdaje procentem z příjmů

Neuplatní-li poplatník výdaje ve skutečné výši, může si uplatnit výdaje procentem z příjmů. Tento způsob uplatnění výdajů zahrnuje všechny výdaje poplatníka, kterých dosáhl v souvislosti s příjmem z nájmu, tedy i odpisy hmotného a nehmotného majetku či tvorbu rezervy na opravu pronajatého majetku a další výdaje související s nájmem majetku (10, s. 124).

Jestliže se poplatník rozhodne uplatnit výdaje stanovené procentem z příjmů, může v roce 2016 uplatnit následující výši těchto výdajů:

Tab. 2: Srovnání výše paušálních výdajů (Převzato z 16, s. 82)

<b>Příjmy z nájmu</b>	<b>Ustanovení ZDP</b>	<b>Výše paušálních výdajů dle ustanovení § 7 odst. 7 a § 9 odst. 4 ZDP</b>
Živnost volná - Pronájem a půjčování věcí movitých	§ 7 odst. 1 písm. b)	60 % nejvýše 1 200 000 Kč
Nájem movitých a nemovitých věcí a bytů zařazených v obchodním majetku	§ 7 odst. 2 písm. b)	30 % nejvýše 600 000 Kč
Nájem movitých a nemovitých věcí a bytů nezařazených v obchodním majetku	§ 9	30 % nejvýše 600 000 Kč

Nesmíme ovšem zapomenout, že uplatnění paušálních výdajů k příjmům z pronájmu movitých a nemovitých věcí a bytů dle § 7 odst. 2 písm. b) ZDP může přicházet v úvahu pouze v případě, kdy poplatník najímá majetek zařazený v obchodním majetku a současně vede účetnictví. Jestliže by poplatník najímal majetek zařazený v obchodním majetku a vedl daňovou evidenci, pak u něho při přechodu na paušální výdaje přestává existovat obchodní majetek a příjem z nájmu je nutné zdanit podle ustanovení § 9 ZDP (16, s. 82).

Poplatník, který zakoupí hmotný majetek pro účely podnikání ve zdaňovacím období, kdy se rozhodl uplatňovat paušální výdaje, nemůže tento majetek vložit do svého obchodního majetku, protože obchodní majetek při uplatňování paušálních výdajů u poplatníka neexistuje (16, s. 56).

Zákon dále stanovuje, že pokud si poplatník zvolí uplatnění paušálních výdajů v rámci zdaňovací období nelze tento způsob zpětně měnit. Není tedy přípustné, aby při podání dodatečného daňového přiznání uplatnil poplatník výdaje ve skutečně vynaložené výši. Opačný postup zákon nezakazuje (17, s. 73).

## **2.6 Daňové výdaje pronajímatele**

V případě, že se poplatník rozhodne uplatnit výdaje ve skutečné výši, je důležité vymezit, které položky lze uplatnit jako výdaje daňové. Výdaje, které se poplatník rozhodne uplatnit, musí mít vždy vazbu na dosahované příjmy z nájmu. Pronajímatel si může uplatnit jako daňově uznatelné výdaje například následující položky:

- daňové odpisy pronajatého majetku,
- technické zhodnocení pronajímaného majetku,
- opravy a udržování,
- pojištění pronajímaného majetku,
- zajištění služeb souvisejících s pronájmem,
- daň z nemovitých věcí,
- výdaje na používání motorového vozidla (6, s. 64-66).

### **2.6.1 Daňové odpisy pronajatého majetku**

Daňové odpisy lze uplatnit jako výdaj v případě, že se jedná o hmotný majetek týkající se pronajímané věci, a za podmínky, že není vyloučen z daňového odepisování (6, s. 64). Daňově odepisovat majetek může vždy pouze jeden poplatník, za předpokladu, že má k hmotnému majetku vlastnické právo. Například bude-li se jednat o odepisování budovy, kterou si podnikatel pořídil formou koupě, může zahájit

její odepisování, jakmile bude jejím vlastníkem. Za den nabytí vlastnického práva k této nemovité věci, bude považován den zápisu do katastru nemovitostí (17, s. 279-280).

Zákon dále upřesňuje v § 26 odst. 5 ZDP, že poplatník mající příjmy podle § 7 a 9 ZDP, může zahájit odepisování hmotného majetku, jedná-li se o hmotný majetek evidovaný v daňové evidenci nebo evidovaný podle § 9 odst. 6 ZDP (2, s. 163).

Poplatník odepisuje majetek ze **vstupní ceny**, kterou se rozumí:

- a) pořizovací cena, v případě majetku nabytého za úplatu,
- b) vlastní náklady, v případě majetku pořízeného ve vlastní režii,
- c) reprodukční pořizovací cena v ostatních případech, a
- d) v případě majetku nabytého bezúplatně, cena určená zvláštním předpisem (2, s. 163).

Oceňování pomocí vlastních nákladů se bude týkat i poplatníků, kteří nevedou účetnictví, budou tedy postupovat obdobně jako poplatníci, kteří jsou účetní jednotkou. Vlastními náklady se rozumí položky nákladů uvedené v § 25 odst. 5 písm. d) zákona o účetnictví (6, s. 36). Reprodukční pořizovací cenu použije poplatník v případě, že pořídil majetek za úplatu a v době delší než 1 rok před zahájením nájmu u movitých věcí a 5 let před zahájením pronájmu u nemovitých věcí ho nevložil do obchodního majetku (21, s. 200).

Zákon o daních z příjmů stanovuje **dvě základní metody** odepisování hmotného majetku, mezi nimiž si poplatník může vybrat, přičemž nelze tyto metody zpětně měnit:

- a) metoda rovnoměrných odpisů,
- b) metoda zrychlených odpisů (2, s. 164).

Minimální doba odepisování se stanoví podle zařazení majetku do jedné z šesti odpisových skupin, které zobrazuje následující tabulka.

Tab. 3: Minimální doba odepisování (Převzato z 3)

Odpisová skupina	Doba odepisování
1	3 roky
2	5 let
3	10 let
4	20 let
5	30 let
6	50 let

Metodu **rovnoměrných odpisů** zákon blíže specifikuje v § 31 ZDP. Způsob výpočtu v prvním roce odepisování se stanoví jako vstupní cena majetku krát roční odpisová sazba pro první rok dělené stem. V dalších letech odepisování se roční odpis stanoví jako vstupní cena majetku krát roční odpisová sazba pro další roky děleno stem (10, s. 343).

Metodu **zrychlených odpisů** zákon blíže specifikuje v § 32 ZDP. Doba odepisování se opět stanoví podle zařídění do šesti odpisových skupin, uvedeným výše. Odpisovým skupinám jsou následně přiřazené koeficienty pro zrychlené odepisování (2, s. 164). Výpočet pro první rok vychází ze vstupní ceny majetku a vypočítá se jako vstupní cena děleno koeficientem pro první rok odepisování. Pro další roky se vychází ze zůstatkové ceny majetku a výpočet je následující:  $2 \cdot \text{zůstatková cena majetku} \div \text{koeficient pro další roky}$ , od kterého se odečte tolik let, kolik již bylo odepisováno (10, s. 346).

### 2.6.2 Technické zhodnocení pronajatého majetku

Za technické zhodnocení jsou považovány výdaje vynaložené v souvislosti s hmotným majetkem, které nejsou běžným výdajem (nákladem), ale zvyšují ocenění majetku (21, str. 189). Tento pojem je čistě daňový, účelově zavedený termín, který neupracuje žádná právní norma (10, str. 352). Technickým zhodnocením se rozumí pro účely ZDP především výdaje na rekonstrukce, modernizace, dokončené nástavby, přístavby a stavební úpravy majetku překračující částku 40 000 Kč. Takto vymezené technické zhodnocení si lze označit jako tzv. „velké technické zhodnocení“, přičemž jako limit je bráno překročení limitu 40 000 Kč. Podstatné je, že „tzv. velké technické zhodnocení“

je v postavení technického zhodnocení vždy bez ohledu na vůli poplatníka (10, str. 352). Jestliže výše uvedené výdaje charakteru technického zhodnocení nepřesáhnou v jednom zdaňovacím období částku 40 000 Kč lze pro odlišení hovořit o tzv. „malém technickém zhodnocení“. Na rozdíl od „velkého technického zhodnocení“ je „malé technické zhodnocení“ v postavení technického zhodnocení pouze tehdy, pokud se poplatník rozhodne, že se nebude jednat o jednorázový výdaj v souladu s § 24 odst. 2 písm. zb). Pro účely ZDP je vymezen v § 33 (10 str. 352).

Pod pojmem **rekonstrukce** rozumíme zásahy do majetku, které mají za následek změnu jeho účelu používání nebo technických parametrů. Pod pojmem **modernizace** si představujeme rozšíření použitelnosti nebo vybavenosti majetku (21, s. 189).

Přitom hranice mezi opravou a technickým zhodnocením je velmi úzká. Příkladem může být výměna dřevěných oken za plastová. V případě, že nahradíme dřevěná okna stejného rozměru, bude se jednat o opravu, pokud ale budou mít nová okna lepší izolační vlastnosti, nebude problém obhájit, že se jedná o technické zhodnocení (21, s. 190). Z daňového hlediska je vždy nutné správně tuto situaci vyhodnotit. Špatné vyhodnocení by mohlo mít fatální důsledky v oblasti daní. Nesmíme zapomínat, že daňové břemeno nese vždy poplatník. V této situaci, je třeba správci daně prokázat v jaké situaci byl majetek před změnou a v jaké po změně. Jako důkazní prostředky lze použít například fotodokumentaci před a po realizaci, odborný posudek či dodací list. **Pro závazné posouzení výdajů na opravy** umožňuje zákonodárce nechat si vypracovat závazné posouzení skutečnosti, zda se jedná o opravu či technické zhodnocení. Podání této žádosti podléhá správnímu poplatku ve výši 10 000,- (2, s. 166).

### 2.6.3 Opravy a udržování

**Opravou** obecně se rozumí odstranění účinků částečného fyzického opotřebení nebo poškození za účelem uvedení do stavu předchozího, tedy v jakém se již majetek nacházel nebo stavu provozuschopného. Pod pojmem uvedení do provozuschopného stavu považujeme provedení opravy s použitím nových materiálů, technologií nebo dílů, pokud tím nedojde k technickému zhodnocení. **Údržba** je činnost provozovaná

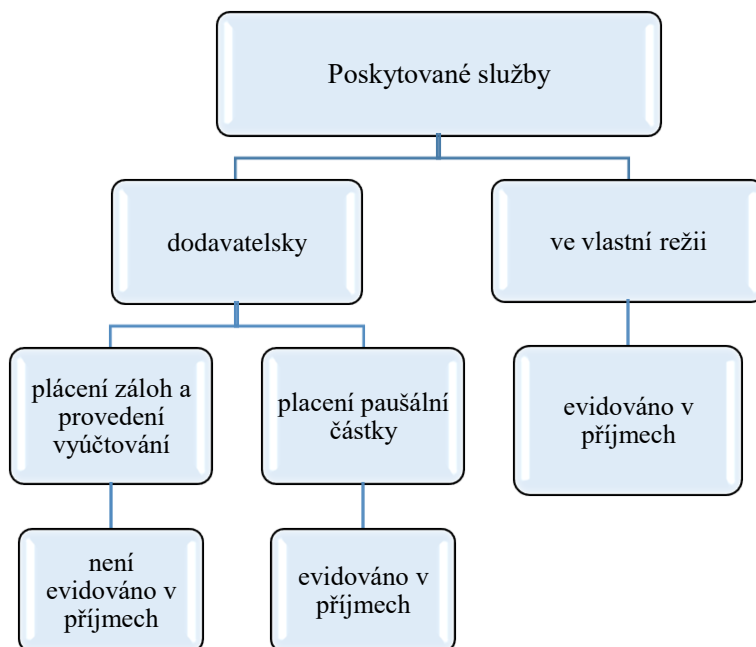


pravidelně, za účelem zpomalení fyzického opotřebení, předcházení poruch a odstraňování drobnějších závad (10, s. 366).

Do daňových výdajů lze zahrnout výdaje na opravy a udržování pronajaté věci platí však zásada, že opravovat a udržovat můžeme až majetek zahrnutý v obchodním majetku. U fyzických osob je základním předpokladem pro uznání daňového výdaje zařazení pronajímaného majetku do obchodního majetku ve smyslu § 4 odst. 4 ZDP. Pokud tak fyzická osoba neučiní a bude provádět údržbu soukromého majetku, a nebude se v takovémto případě jednat o daňové výdaje, byť by takovýto majetek sloužil k podnikání (10, s. 368).

#### 2.6.4 Výdaje na zajištění služeb souvisejících s nájmem

Pronajímatel si může uplatnit jako daňové výdaje na služby spojené s nájmem, které poskytuje on sám, tyto částky budou považovány za zdanitelný příjem pronajímatele dle příslušného ustanovení § 7 nebo 9 ZDP. Tyto služby lze rozdělit do dvou kategorií, ty, které jsou poskytovány dodavatelským způsobem a ty, které si poplatník zajišťuje sám (19, s. 208-209).



Obr. 5: Služby související s pronájmem (Upraveno dle 24, s. 233)

Mezi služby poskytované dodavatelským způsobem mohou být zařazeny například provozní výdaje na **dodávky tepla, elektrické energie nebo plynu**. Situace se řeší následujícími způsoby:

- a) nájemce platí zálohy na služby a pronajímatel za příslušné období zúčtuje zálohy se skutečnou spotřebou. Pronajímatel porovná příjmy a výdaje a nevzniká mu tak žádný zisk a nájemce zaplatí doplatek anebo pronajímatel vrátí nájemci přeplatek,
- b) nájemce platí za služby související s nájmem pevně stanovenou paušální částku a pronajímatel neprovádí roční zúčtování, může tedy dosáhnout jak zisku, tak ztráty (6, s. 66).

Jestliže nájemce přeúčtuje služby bez jakéhokoliv navýšení, nezahrnuje tyto platby do daňových výdajů, vyplývá to z ustanovení § 24 odst. 2 písm. zc) ZDP (20, s. 13). V případě paušálně stanovených poplatků za energie lze odvodit, že pronajímatel neprovádí zúčtování, a platby za tyto služby budou zahrnovány do zdanitelných příjmů pronajímatele včetně záloh za služby, které poskytuje sám pronajímatel. Ze všech těchto příjmů pak bude moci pronajímatel uplatnit paušální výdaje (ve výši 30 %) nebo v případě, že by pronajímatel uplatňoval skutečné výdaje, byly by daňovým výdajem veškeré platby, které by pronajímatel hradil v souvislosti s dosahovanými příjmy (23, s. 150).

Za služby jiné než základní, tedy ty, které poplatník zajišťuje sám, můžeme považovat zejména ostrahu objektu, použití telefonu, zajištění internetového připojení a spoustu jiných dalších činností. Takto poskytované služby je třeba zahrnout do základu daně (24, s. 232-233).

### **2.6.5 Pojištění pronajatého majetku**

Daňově uznatelným výdajem bude také pojištění pronajatého majetku dle ustanovení § 24 odst. 2 písm. e) ZDP, pokud souvisí s příjmem, který je předmětem daně a není od daně osvobozen (10, s. 181). Příkladem takového pojištění může být pojištění bytu či nemovité věci.

### **2.6.6 Daň z nemovitých věcí**

Podle § 24 odst. 2 písm. ch) ZDP je daňovým výdajem daň z nemovitých věcí, pokud byla zaplacená (11, s. 71).

### **2.6.7 Výdaje na používání motorového vozidla**

Dalším případem kdy pronajímateli vzniká daňový výdaj (náklad) je při použití motorového vozidla v souvislosti s příjmem z nájmu. Může se jednat například o zajištění oprav nemovitosti, kontroly stavu nemovitosti apod. Důležitým kritériem je stanovisko, zda je majetek zaražen do obchodního majetku či nikoliv. Poplatník si také může vybrat mezi uplatněním skutečných výdajů dle ujetých kilometrů nebo výdajů paušálních (11, s. 71-72).

#### Uplatňování skutečných výdajů dle ujetých kilometrů

Daňovým výdajem podle § 24 odst. 2 písm. k) bod 1 ZDP jsou výdaje na pohonné hmoty spotřebované silničním motorovým vozidlem zahrnutým v obchodním majetku poplatníka a nezbytné výdaje spojené s pracovní cestou v prokázané výši. Může se jednat například o poplatky za parkování, dálniční poplatky, garanční prohlídky, odpisy auta, pojištění atd. v souvislosti s pracovní cestou. (20, s. 148).

V případě, že pronajímatel používá vlastní silniční motorové vozidlo, které nezahrnul do obchodního majetku, je možné uplatnit jako daňový výdaj dle § 24 odst. 2 písm. k) bod 3. tzv. náhradu za použití vozidla a to za každý 1 kilometr jízdy, ve výši základní náhrady, a to maximálně do výše vymezené ve vyhlášce č. 385/2015 Sb. Výše základní náhrady (tzv. „kilometrovného“) je v roce 2016 stanovena na 3,80 Kč pro osobní silniční motorové vozidlo. Zároveň si také může uplatnit náhradu výdajů za spotřebované pohonné hmoty. Pro výpočet ceny pohonných hmot lze použít doložené daňové doklady od nákupu nebo v případě, že není prokázána cena pohonných hmot lze pro rok 2017 vycházet z průměrné ceny příslušné pohonné hmoty stanovené vyhláškou č. 440/2016 Sb., jejíž přehled zobrazuje následující tabulka (20, s. 149):

Tab. 4: Průměrná cena pohonných hmot k 1. 1. 2017 (Upraveno dle 11, s. 72)

<b>Průměrné ceny pohonných hmot</b>	<b>Cena za 1 litr</b>
benzin Natural BA-95	30 Kč
benzin Natural BA-98	33 Kč
motorová nafta	29 Kč

#### Paušální výdaj na dopravu

Zajímavou možností je též využití paušální sazby na dopravu silničním motorovým vozidlem podle ustanovení § 24 odst. 2 písm. zt) ZDP. Paušální výdaj na dopravu může uplatnit fyzická osoba v případě, že je vlastníkem motorového vozidla nebo jestliže má toto vozidlo v nájmu. Výše paušálního výdaje na dopravu činí 5 000 Kč za každý celý kalendářní měsíc, ve kterém je vozidlo využíváno k dosažení, zajištění a udržení příjmů a není přenecháno k užívání jiné osobě (10, s. 219-220).

Za daňový výdaj při uplatnění paušálního výdaje dle § 25 odst. 1 písm. x) ZDP nelze považovat výdaje na spotřebované pohonné hmoty a výdaje za parkovné v rámci pracovních cest (10, s. 221).

#### **2.6.8 Platby do fondu oprav**

U poplatníka, který nevede účetnictví, jsou platby do fondu oprav zahrnuty do daňových výdajů v okamžiku, kdy dojde k jejich zaplacení. V případě, že jsou platby určeny na technické zhodnocení, jsou daňovým výdajem po dokončení technického zhodnocení, a to ve formě odpisů (19, s. 917).

### **2.7 Nezdánitelné části základu daně**

Po skončení kalendářního roku umožňuje zákon, při splnění příslušných podmínek, snížit celkový základ daně uplatněním odpočtu tzv. nezdanitelných částek. Odpočty těchto částek snižují roční základ daně ještě před výpočtem roční daňové povinnosti a uplatněním slev na dani (22, s. 180). Pokud poplatník neuplatní nezdanitelné části základu daně v příslušném zdaňovacím období, pak propadají (11, s. 41). Nezdanitelné části základu daně jsou vymezeny v § 15 odst. 1 až 8 ZDP.

Patří sem například:

- hodnota bezúplatného plnění,
- částka zaplacených úroků z úvěru ze stavebního spoření nebo hypotečního úvěru snížená o státní příspěvek,
- platba příspěvků poplatníkem na penzijní připojištění,
- zaplacené pojistné na soukromé životní pojištění (22, s. 180).

Od základu daně lze **odečíst hodnotu bezúplatného plnění**, které poplatník v průběhu roku prokazatelně poskytnul zákonem vymezenému okruhu příjemců a na přesně vymezený účel. Úhrnná hodnota bezúplatných plnění musí přesáhnout alespoň 1 000 Kč nebo 2 % ze základu daně. Maximálně lze však odečíst nejvýše 15 % ze základu daně. Za bezúplatné plnění se považuje i bezúplatně poskytnuté dárcovství krve a to ve výši 2 000 Kč a hodnota odběru orgánu ve výši 20 000 Kč (22, s. 181-182).

Odečíst si lze také částku **zaplacených úroků z úvěrů ze stavebního spoření a úrokům z hypotečního úvěru** poskytnutým bankou snížených o státní příspěvek. Předpokladem je, že poplatník úvěr použil na financování bytových potřeb, ne však v rámci samostatné činnosti nebo pro účely nájmu. Přičemž **bytovou potřebu** zákon vyjmenovává v § 15 odst. 3 písm. a) až h) ZDP. Za bytovou potřebu můžeme považovat například výstavbu bytového, rodinného domu nebo bytové jednotky nebo koupi pozemku, pokud na něm bude zahájena výstavba do 4 let od okamžiku uzavření úvěrové smlouvy. Nejvíce lze v úhrnu odečíst částku 300 000 Kč (22, s. 185).

Další možností snížení základu daně pro poplatníka fyzickou osobu je poplatníkem zaplacený **příspěvek na penzijní připojištění**. Konkrétně se může jednat o penzijní připojištění se státním příspěvkem, penzijní pojištění u instituce penzijního pojištění z jiného členského státu Evropské unie nebo státu Evropského hospodářského prostoru nebo doplňkové penzijní spoření. Odečíst si lze v úhrnu částku 12 000 Kč sníženou o 12 000 Kč (22, s. 187).

Snížit základ daně fyzických osob lze i o částku, která se rovná zaplacenému pojistnému na **soukromé životní pojištění** uzavřené podle pojistné smlouvy, mezi pojistníkem a pojištěným v jedné osobě a pojišťovnou přičemž výplata musí být

ujednána nejdříve po 60 měsících od uzavření smlouvy a současně nejdříve v roce, ve kterém poplatník dosáhne 60 let věku. Maximálně si lze pro rok 2016 odečíst 12 000 Kč, od roku 2017 se tato částka zvyšuje u životních pojistek na 24 000 Kč (22, s. 189).

### 2.7.1 Daňová ztráta

Fyzické osobě s příjmem z nájmu vzniká **daňová ztráta** (obdobně jako při podnikání) v případě, že při vedení účetnictví, daňové evidence (§ 7b ZDP) nebo vedení záznamu o příjmech a výdajích (§ 9 odst. 6 ZDP) příjmy (výnosy) převýší její výdaje (náklady). V některých případech je možné daňovou ztrátu z příjmů (výnosů) z pronájmu kompenzovat s jiným dílčím základem daně. Pokud pronajímatel dosáhne ztráty z nájmu podle § 9 ZDP a současně dosáhne kladného dílčího základu z příjmů ze samostatné činnosti podle § 7 ZDP, příjmů z kapitálového majetku podle § 8 ZDP nebo ostatních příjmů podle § 10 ZDP lze si tuto daňovou ztrátu uplatnit vůči částce příslušného dílčího základu. Daňovou ztrátu nelze kompenzovat s dílčím základem daně z příjmů ze závislé činnosti (zaměstnání). V daňovém přiznání za rok 2017 lze uplatnit daňovou ztrátu vzniklou a vyměřenou za zdaňovací období 2012 až 2016 (6, s. 68).

## 2.8 Slevy na dani a daňové zvýhodnění na vyživované dítě

Poplatník fyzická osoba mající příjmy z nájmu si může uplatnit základní **slevu na poplatníka**. Roční výše této slevy je pro rok 2017 stanovena na 24 840 Kč. Sleva se odečítá od již vypočtené daně podle § 16 ZDP a uplatňuje se ještě před využitím daňového zvýhodnění na vyživované děti (2, s. 145).

Další slevou, kterou si může poplatník uplatnit je **sleva na manželku** (manžela). Podmínkou je, aby druhý z manželů žil s poplatníkem ve společně hospodařící domácnosti a neměl příjem větší než 68 000 Kč. V případě, že je druhý z manželů držitelem průkazu ZTP zvyšuje se částka na dvojnásobek. V této souvislosti je třeba si také uvědomit, že v případě, kdy fyzická osoba uplatňuje výdaje procentem z příjmů, musí ještě prověřit poměr dílčího základu daně (§ 35ca ZDP) v rámci kterého uplatnit paušální výdaje k celkovému základu daně. Přesahuje-li poměr takto uplatněných

výdajů dle § 9 odst. 4 nebo § 7 odst. 7 ZDP 50 % celkového ZD, pak tuto slevu uplatnit nelze (2, s. 145-148). Přehled hlavních slev uplatnitelných v daňovém přiznání zobrazuje následující tabulka.

Tab. 5: Přehled slev uplatnitelných v daňovém přiznání (Vlastní zpracování)

Sleva	§ ZDP	2016	2017
Na poplatníka	§ 35ba/1/a	24 840 Kč	24 840 Kč
Na vyživovanou manželku (manžela)	§ 35ba/1/b	24 840 Kč	24 840 Kč
Na vyživovanou manželku (manžela) ZTP	§ 35ba/1/b	49 680 Kč	49 680 Kč
Invalidní důchod - částečný (I. a II. stupně)	§ 35ba/1/c	2 520 Kč	2 520 Kč
Invalidní důchod - plný (III. stupně)	§ 35ba/1/d	5 040 Kč	5 040 Kč
Držitel průkazu ZTP/P	§ 35ba/1/e	16 140 Kč	16 140 Kč
Student	§ 35ba/1/f	4 020 Kč	4 020 Kč
Za umístění dítěte	§ 35ba/1/g	9 900 Kč	11 000 Kč
Za elektronickou evidenci tržeb	§ 35ba/1/h	5 000 Kč	5 000 Kč

Schválená novela pro rok 2017 je zvyšuje daňové zvýhodnění na druhé vyživované dítě z 17 404 Kč na 19 404 Kč a na třetí a každé další vyživované dítě z 20 604 Kč na 24 204 Kč a to počínaje měsícem dubnem. Při výpočtu ročního zúčtování za rok 2017 se použije nově stanovená slevy i za počáteční měsíce, ve kterém ještě novela nebyla v platnosti (28, s. 95-97).

### 3 ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU

V analytické části práce je představen subjekt, jehož příjmy se bude tato práce dále zabývat. Jsou zde uvedeny základní informace, vyčísleny náklady na provoz bytové jednotky a nastíněny oblasti rekonstrukce včetně vyčíslení nákladů na provedení rekonstrukce. Tato část bakalářské práce vychází z dat poskytnutých na základě osobních setkání s poplatníkem a z evidence, kterou si fyzická osoba vede.

#### 3.1 Představení fyzické osoby

Pro svou bakalářskou práci jsem navázala spolupráci s fyzickou osobou, která v roce 2010 zakoupila bytovou jednotku do osobního vlastnictví za účelem dlouhodobého pronájmu jiným fyzickým osobám. Zároveň je zaměstnána jako administrativní pracovníce na hlavní pracovní poměr. Fyzická osoba si pro zachování svého soukromí přeje zůstat v anonymitě, a proto bude v této práci figurovat jako Jana Veselá.

Základní informace o bytové jednotce:

**Typ bytové jednotky:** 2 + KK

**Podlahová plocha bytové jednotky:** 64,1 m<sup>2</sup>

**Druh budovy:** cihlový dům

**Forma vlastnictví:** osobní

**Umístění bytové jednotky:** 2. nadzemní podlaží

**Příslušenství bytové jednotky:** sklep (2,52 m<sup>2</sup>)

**Zařízení nábytkem:** částečně

**Cena kupované bytové jednotky:** 1 620 000 Kč



### 3.1.1 Náklady na provoz bytové jednotky

V této kapitole jsou nastíněny roční provozní náklady, které vznikají paní Veselé v souvislosti s pronájmem bytu. Náklady jsou rozděleny do několika kategorií podle druhu a v tabulce jsou vyčísleny za tři předchozí roky.

Tab. 6: Specifikace provozních nákladů bytové jednotky (Vlastní zpracování na základě evidence fyzické osoby)

<b>Položka</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
<b>Náklady za energie</b>	<b>17 520 Kč</b>	<b>16 068 Kč</b>	<b>18 732 Kč</b>
Náklady na vytápění	11 040 Kč	10 080 Kč	12 096 Kč
Náklady na ohřev TV	5 220 Kč	4 920 Kč	5 340 Kč
Vodné, stočné SV	1 260 Kč	1 068 Kč	1 296 Kč
<b>Náklady za telekomunikace</b>	<b>5 748 Kč</b>	<b>5 748 Kč</b>	<b>5 748 Kč</b>
Poplatky za televizi	1 620 Kč	1 620 Kč	1 620 Kč
Poplatky za rádio	540 Kč	540 Kč	540 Kč
Poplatky za internet	3 588 Kč	3 588 Kč	3 588 Kč
<b>Náklady na správu majetku</b>	<b>720 Kč</b>	<b>720 Kč</b>	<b>720 Kč</b>
Náklady na činnost SVJ	720 Kč	720 Kč	720 Kč
<b>Náklady na provoz, opravy a rekonstrukce</b>	<b>7 692 Kč</b>	<b>7 692 Kč</b>	<b>7 692 Kč</b>
Platby do fondu oprav	7 692 Kč	7 692 Kč	7 692 Kč
<b>Náklady plynoucí z vlastnictví jednotky</b>	<b>553 Kč</b>	<b>553 Kč</b>	<b>553 Kč</b>
Daň z nemovitých věcí	553 Kč	553 Kč	553 Kč
<b>Ostatní náklady</b>	<b>3 202 Kč</b>	<b>3 384 Kč</b>	<b>3 676 Kč</b>
Pojištění majetku	2 450 Kč	2 450 Kč	2 730 Kč
Odvoz komunálního odpadu	500 Kč	670 Kč	670 Kč
Osvětlení společných prostor	252 Kč	264 Kč	276 Kč
<b>Celkem</b>	<b>35 435 Kč</b>	<b>34 165 Kč</b>	<b>37 121 Kč</b>

Největší položku tvoří náklady za energie. Ohřev teplé vody je zajišťován ze společného bojleru, který je umístěn ve sklepních prostorech domu. Vytápění je zajišťováno prostřednictvím radiátorů a otopného žebříku a dodávka tepla dodávána z centrálního topení. Náklady na komunikaci zahrnují platby za internet, rádio a televizi. V bytě je zřízeno internetové připojení od firmy UPC – balíček klasik za cenu 299 Kč, dále má poplatník sjednáno pojištění majetku a domácnosti u České podnikatelské

pojišťovny. Společenství vlastníků jednotek (dále jen SVJ) si ve stanovách stanovilo, že na opravy domu (zateplení, oprava střechy) bude zřízen fond oprav, do kterého budou všichni vlastníci přispívat měsíčně dle podlahové plochy jednotlivých bytů. Částka byla stanovena na 10 Kč/m<sup>2</sup> a byla na členské schůzi odhlasována. Příspěvek na činnost SVJ se platí měsíčně a to ve výši 641 Kč. Daň z nemovitých věcí je hrazena jednou ročně a to vždy do 31. května zdaňovacího období. Základem pro výpočet této daně je tzv. upravená podlahová plocha, která se určí jako výměra podlahové plochy bytové jednotky vynásobená koeficientem 1,22. Takto upravená podlahová plocha se zaokrouhlí na celé m<sup>2</sup> nahoru. A následně se vynásobí sazbou daně pro obytné domy, která činí 2 Kč/m<sup>2</sup> a koeficientem podle velikosti obce. Brno si stanovilo koeficient podle velikosti obce pro bytové jednotky ve výši 3,5.

Za předpokladu, že si chce paní Veselá uplatnit skutečné výdaje na dosažení, zajištění a udržení zdanitelných příjmů, je třeba posoudit daňovou účinnost jednotlivých výdajů na provoz bytové jednotky. Jejich přehled zobrazuje následující tabulka.

Tab. 7: Náklady na provoz bytu z pohledu daňových výdajů (Vlastní zpracování)

<b>Položka</b>	<b>Daňově účinný výdaj</b>
Náklady na vytápění	NE
Náklady na ohřev TV, vodné, stočné	NE
Poplatky za televizi	NE
Poplatky za rádio	NE
Poplatky za internet	ANO
Náklady na činnost SVJ	ANO
Platby do fondu oprav	NE
Daň z nemovitých věcí	ANO
Pojištění majetku	ANO
Odvoz komunálního odpadu	NE
Osvětlení společných prostor	NE

Při posuzování daňové účinnosti jednotlivých výdajů nesmíme zapomínat na to, že výdaje, které si paní Veselá rozhodne uplatnit, musí mít vždy vazbu na příjmy z pronájmu. V případě, že tyto výdaje nemají přímou vazbu na zdanitelný příjem, není možné je považovat za daňově účinné.

**Zálohy na služby** spojené s užíváním bytu (energie, vytápění, dodávka teplé vody, úklid a osvětlení společných prostor, vybavení bytu společnou televizní anténou a odvoz tuhého komunálního odpadu) jsou po skončení kalendářního roku vyúčtovány pronajímatelem nájemci. Porovná se skutečná spotřeba těchto služeb se součtem záloh, které byly v průběhu roku placeny a vznikne tak přeplatek příp. nedoplatek, který je nájemci předepsán k úhradě. **Internetové připojení** je poskytováno firmou UPC a zajišťuje je přímo pronajímatel, bude tedy zdanitelným příjmem pronajímatele a bude uplatňováno jako daňový výdaj. V případě záloh na budoucí opravy domu prostřednictvím **plateb do fondu oprav** je vycházeno ze skutečnosti, že tyto výdaje jsou hrazeny na účet SVJ, a není jisté, jakým způsobem budou tyto prostředky využity (zateplení, stavba výtahu) a tudíž si je nelze uplatnit jako výdaj daňový. **Daň z nemovitých věcí** se považuje za daňový výdaj v případě, že je zaplacená a pronajímatelem je poplatník této daně. Výdajem je také **pojištění** pronajímaného majetku, které má paní Veselá sjednané a služby spojené se zajišťováním **správy nemovitých věcí** hrazené společenství vlastníků jednotek. Z těchto služeb jsou hrazeny náklady na revizi hasicích přístrojů, správní poplatky, odměny členům výboru a drobné výdaje SVJ. V případě plánované rekonstrukce, by se za daňový výdaj považovaly i výdaje spojené s opravou nemovité věci, pokud opravu provede a zároveň uhradí pronajímatel.

### 3.2 Náklady spojené s rekonstrukcí bytové jednotky

Tato kapitola se zaměřuje na klíčování hlavního problému. Z důvodu špatného stavu bytové jednotky zvažuje paní Veselá rekonstrukci. Na financování přestavby nemá paní Veselá uspořené žádné finanční prostředky. Mezi oblasti rekonstrukce, které paní Veselá zvažuje, patří výměna plastových oken, instalace nových vchodových dveří, výměna a položení nových podlah a přestavba bytového jádra.

V bytě se nachází koupelna o rozměrech 6 x 2 m<sup>2</sup>. Paní Veselá počítá s kompletní rekonstrukcí koupelny, které zahrnuje zejména – demontáž stávající bytového jádra, nové obklady a dlažby, elektrické rozvody a instalatérské práce, nové umyvadlo, vanu, WC a to včetně baterií. V oblasti kuchyně počítá paní Veselá s demontáží stávající

kuchyňské linky, nákupem a montáží nové kuchyňské linky včetně dřezu, baterie a obkladů. Součástí nové kuchyně jsou vestavěné spotřebiče (lednička, mikrovlnka, trouba a sklokeramická deska na vaření). V rámci rekonstrukce podlah se rozhodla paní Veselá vyměnit stávající vinylové podlahy za nové. Dále nahradit současná plastová okna (z důvodu špatného zavírání a nedoléhání) za nová, a z důvodu hlučnosti vyměnit také stávající vchodové dveře.

Za účelem rekonstrukce bytové jednotky byly zpracovány nabídky od dvou různých dodavatelů. V obou kalkulacích jsou požadovány stejné parametry a stejné nároky na vybavení a funkčnost.

### **3.2.1 Dodavatel - živnostník**

Prvním dodavatelem je malý živnostník, který podniká na základě získaného živnostenského oprávnění. Tento podnikatel byl doporučen od známého na základě dobrých zkušeností. Kalkulace je zobrazena v příloze č. 1. Časové rozmezí prováděné rekonstrukce odhaduje na 3 až 4 měsíce. Dodávku a instalaci vchodových dveří a plastových oken bude provádět pomocí subdodavatele, kterého si sám zajistí. Kalkulaci, kterou vypočítal je následující.

Tab. 8: Kalkulace vypracovaná živnostníkem (Vlastní zpracování na základě získané kalkulace)

Oblast rekonstrukce	Výdaj
Projekt, inženýrská činnost	9 900 Kč
Bourací práce	15 500 Kč
Svislé a vodorovné nosné konstrukce	31 500 Kč
Kanalizace	10 000 Kč
Rozvody vody	12 000 Kč
Rozvody elektro	13 000 Kč
Ústřední topení	16 000 Kč
Nákup a montáž zárubní a dveří v bytě	18 000 Kč
Dlažby a podlahy	35 200 Kč
Vnitřní omítky a obklady	15 000 Kč
Vybavení hygienických zařízení	22 000 Kč
Vybavení kuchyní	87 900 Kč
Nákup a výměna plastových oken	36 500 Kč
Nákup a instalace vchodových dveří	25 000 Kč
Ostatní	12 000 Kč
<b>Celkem za dílo včetně DPH</b>	<b>359 500 Kč</b>

Uvedené ceny jsou včetně DPH. V cenové kalkulaci jsou použity ceny, které byly vypočteny na základě zadaných parametrů, jako je podlahová plocha bytu a vizuální zákres. V bytě je počítáno s montáží tří oken a výměnou tří vnitřních dveří.

### 3.2.2 Dodavatel - stavební firma

Druhým dodavatelem je malá stavební firma, která byla oslovena prostřednictvím internetového formuláře. Kalkulace dodaná firmou je uvedena v příloze č. 2. Časové rozmezí prováděné rekonstrukce bylo stanoveno na 45 - 60 dní. Nezávazná kalkulace byla propočítána následovně.

Tab. 9: Kalkulace vypracovaná stavební firmou (Vlastní zpracování na základě získané kalkulace)

Oblast rekonstrukce	Výdaj
Projektová dokumentace	14 400 Kč
Bourací práce	23 290 Kč
Zednické práce	4 145 Kč
Vzduchotechnika	1 850 Kč
Rozvody vody a ústředního topení	22 450 Kč
Vodoinstalace a kanalizace	15 825 Kč
Osvětlení	5 572 Kč
Sádrokartonové konstrukce	35 000 Kč
Malířské práce (včetně materiálu)	16 304 Kč
Elektroinstalační práce (včetně materiálu)	19 500 Kč
Nákup a montáž zárubní a dveří v bytě	21 302 Kč
Výměna podlah (včetně materiálu)	39 715 Kč
Vybavení koupelny a WC	10 820 Kč
Vybavení kuchyně (včetně spotřebičů)	91 415 Kč
Nákup a výměna plastových oken	38 210 Kč
Nákup a instalace vchodových dveří	35 000 Kč
Úklidové práce	3 500 Kč
<b>Celkem za dílo včetně DPH</b>	<b>398 298 Kč</b>

Kalkulace vypočtená stavební firmou je nákladnější, a to o 38 798 Kč. Zdůvodnit to můžeme, tím že si firma stanovila kratší časové rozmezí a má k dispozici veškeré potřebné certifikáty a osvědčení. Stavební společnost má také výrazně vyšší režijní a administrativní náklady (mzdy účetních, speciální software) a nemůže se tak dostat na stejnou cenovou kalkulaci jako podnikatel.

Paní Veselá se může rozhodnout, že pro účely daňové optimalizace zařadí jako technické zhodnocení i výdaje, které nepřekročily částku stanovenou zákonem, tedy 40 000, nesmí ovšem si je uplatnit jako výdaj dle § 24 odst. 2 písm. zb) ZDP. Pokud se takto rozhodla, musí zvýšit vstupní cenu bytu a upravit tak daňové odpisy.

### 3.3 Možnosti financování

Tato část bakalářské práce se zaměřuje na oblast financování připravované přestavby bytové jednotky. Hlavním východiskem je stanovisko, že paní poplatník nemá pro

plánovou rekonstrukci ušetřené žádné finanční prostředky, proto jsou zde navrženy možné způsoby financování. Pro účely práce jsou vypracovány modelace dvou typů úvěrů s konkrétními hodnotami. Společností, která tyto modelace vypracovala, je Stavební spořitelna České spořitelny. Důvodem výběru této finanční instituce je skutečnost, že u ní má poplatník uzavřenou smlouvu o stavebním spoření.

### 3.3.1 Spotřebitelský úvěr

Prvním produktem modelace je spotřebitelský úvěr poskytovaný Stavební spořitelnou České spořitelny s názvem **Úvěr od Buřinky**. Tento produkt je na základě zákona č. 96/1993 Sb. poskytován zejména na financování bytových potřeb žadatele, bez zajištění úvěru nemovitostí. Úvěr od Buřinky je poskytován v rozmezí od 4 do 18 let, splátky jsou hrazeny v pravidelných měsíčních intervalech a úvěr je možné předčasně splatit. Úvěr byl propočítán v horizontu splacení pro následujících 10 let.

Tab. 10: Možností financování rekonstrukce – Úvěr od Buřinky (Vlastní zpracování na základě získané modelace)

Typ úvěru	Úvěr od Buřinky
Výše úvěru	400 000 Kč
Úroková sazba	5,51 % p. a.
Délka splácení	10 let
Měsíční splátka	4 328 Kč
Splacení úvěru	25. 2. 2027
Počet měsíčních splátek	120
Cena za zpracování úvěru	4 000 Kč
Cena za vedení úvěru	0 Kč
Výše RPSN	5,55 % p. a.
Celková zaplacená částka	520 296 Kč

Výše úvěru byla odvozena od částky vypočtené v předběžné kalkulaci stanovené stavební firmou. Paní Veselá nemá uspořené žádné finanční prostředky, musí proto financování rekonstrukce hradit prostřednictvím úvěru získaného v bance. Výše splátky je vypočtena na 4 328 Kč měsíčně. Při pravidelném splácení přeplatí paní Veselá 120 296 Kč z vypůjčených 400 000 Kč. Výsledek modelace je zobrazen v příloze číslo 3.

### 3.3.2 Hypoteční úvěr

Jako druhou alternativní variantu, kterou nechala pro účely bakalářské práce vypracovat je **Hypoúvěr od Buřinky**, výsledek modelace je uveden v příloze č. 4. Tento úvěr je poskytován v rozmezí od 5 do 28 let a je zajištěn zástavním právem k nemovité věci. Společnost poskytuje úvěr v minimální výši 400 000 Kč. Modelace byla propočítána s délkou splácení 10 let.

Tab. 11: Možnosti financování rekonstrukce – Hypoúvěr od Buřinky (Vlastní zpracování na základě získané modelace)

Typ úvěru	Hypoúvěr od Buřinky
Výše úvěru	400 000 Kč
Úroková sazba	1,89 % p. a.
Délka splácení	10 let
Měsíční splátka	3 663 Kč
Splacení úvěru	25. 2. 2027
Počet měsíčních splátek	120
Cena za zpracování úvěru	0 Kč
Cena za vedení úvěru	0 Kč
Výše RPSN	2,01 %
Cena za znalecký posudek	3 900 Kč
Hodnota zastavované nemovitosti	2 000 000 Kč
Celková zaplacená částka	442 182 Kč

Při porovnání výše uvedených možností financování rekonstrukce je vidět, že v případě spotřebitelského úvěru je úroková sazba výrazně vyšší, a to o 3,26 % p. a., tato skutečnost je způsobena zřízením zástavního práva k bytové jednotce. Výše měsíční splátky je nižší o 665 Kč oproti spotřebitelskému úvěru. Výše celkové zaplacené částky obsahuje poplatky za vklad a výmaz zástavního práva do katastru nemovitostí. V příloze č. 5 této bakalářské práce je zobrazen splátkový kalendář.



Tab. 12: Výše úroků pro jednotlivé roky (Vlastní zpracování na základě získané modelace)

Rok	Výše úroku
2017	4 309 Kč
2018	6 836 Kč
2019	6 129 Kč
2020	5 408 Kč
2021	4 673 Kč
2022	3 924 Kč
2023	3 161 Kč
2024	2 383 Kč
2025	1 590 Kč
2026	783 Kč
2027	84 Kč

Úroky, které by paní Veselá zaplatila při poskytnutí úvěru, není možné použít ke snížení základu daně v rámci § 15 odst. 3 ZDP. Není totiž splněna podmínka použití úvěru na financování bytových potřeb poplatníka. V tomto případě se nesmí jednat o bytové potřeby v souvislosti s dosahováním příjmů ze samostatné činnosti nebo pro účely nájmu. Úroky, které by jí plynuly z titulu úvěru, není možné zohlednit v nezdánitelné části základu daně podle § 15 ZDP. Výše zaplacených úroků je však možné uplatnit si jako daňové účinný výdaj v rámci § 25 odst. 1 písm. a) ZDP za předpokladu, že úroky se nestávají součástí pořizovací ceny.

### 3.4 Evidence dlouhodobého majetku

V souvislosti s koupí bytu vznikly paní Veselé mimo kupní ceny ještě výdaje za poplatky za návrh na vklad do katastru nemovitostí a poplatek za změnu vlastníka a to v celkové výši 2 000 Kč. Tyto vedlejší pořizovací náklady jsou součástí vstupní ceny pořizovaného majetku. Celková vstupní cena majetku tedy činí 1 622 000 Kč.

Tab. 13: Evidence dlouhodobého majetku (Vlastní zpracování na základě evidenční karty majetku)

Hmotný majetek	bytová jednotka
Odpisová skupina	5
Datum pořízení	10. 8. 2010
Vstupní cena	1 622 000 Kč

Paní Veselá si doposud uplatňovala výdaje procentem z příjmů ve výši 30 % a skutečné výdaje si neevidovala. Odpisy vedla pro účely daně z příjmů pouze evidenčně a to pomocí vytvořené evidenční karty. Evidenční karta dlouhodobého majetku je uvedena v příloze č. 6.

### **3.5 Příjmy ze závislé činnosti**

Paní Veselá má kromě příjmů z pronájmu také příjmy ze závislé činnosti dle § 6 ZDP. Její měsíční hrubá mzda je 17 000,-. Měsíční pojištění hrazené zaměstnavatelem je ve výši 5 780 Kč. Paní Veselá neměla v průběhu roku jiného zaměstnavatele a kromě příjmů ze závislé činnosti a nájmu bytu žádné jiné zdanitelné příjmy. Paní Veselá podepsala u svého současného zaměstnavatele prohlášení k dani. Je vdaná a má 2 nezletilé děti ve věku 6 a 10 let. Pro účely této bakalářské práce si uplatňuje daňové zvýhodnění vždy manžel. Na penzijní připojištění se státním příspěvkem si přispívá 1 700 korun měsíčně (doložila potvrzení od penzijního fondu a smlouvu o penzijním připojištění o zaplacení). Dále chodí pravidelně jednou do roka darovat krev do fakultní nemocnice (doložila jedno potvrzení transfúzní stanice o bezpříspěvkovém dárcovství krve). Za zaměstnankyni nemůže v tomto případě provést roční zúčtování daně zaměstnavatel a musí si ho provést sama. Důvodem je skutečnost, že paní Veselá dosahovala kromě příjmů ze závislé činnosti také příjmů z nájmu a součet těchto příjmů přesáhl 6 000 Kč.

### **3.6 Připravované změny pro zdaňovací období 2018**

Tato kapitola se věnuje chystaným změnám pro zdaňovací období 2018.

V roce 2018 dojde k omezení maximální částky paušálních výdajů, které si bude moci poplatník uplatnit, a to na polovinu. Horní limit, který si bude možné uplatnit k příjmům z pronájmu, bude nově 300 000 Kč. Tyto výdaje odpovídají příjmům ve výši 1 000 000 Kč z původních 2 000 000 Kč (29, s. 4).

Zároveň se zruší omezení, které je doposud zakotveno v § 35ca ZDP. Poplatník, který využívá výdaje procentem z příjmů, si již nebude muset hlídat výdaje, u kterých byl

uplatněn paušál, aby si mohl uplatnit slevu na manžela/manželku a daňové zvýhodnění na vyživované dítě (29, s. 15).

### **3.7 Shrnutí**

V této části práce byly nastíněny náklady související s provozem bytové jednotky, a to s podrobným popisem jejich daňové účinnosti. Komplikace nastaly při posuzování účinnosti výdajů na platby do fondu oprav bytové jednotky, které jsou podle § 5 odst. 6 ZDP daňovým výdajem do doby, než jsou použity společenstvím vlastníků jednotek k opravě či rekonstrukci bytového domu (výstavba výtahu, zateplení atd.). V takovém případě si musí pronajímatel navýšit základ daně o takto uplatněné částky a podrobit je 15 % dani.

V další části byly na základě požadavků pronajímatele zadány ke zpracování položkové kalkulace, které byly následně srovnány a vyhodnoceny. Tyto kalkulace byly následně předloženy pronajímatelce. Pronajímatelka si po vyhodnocení vyobrazených kalkulací zvolila realizaci rekonstrukce nabízené stavební firmou i přes to že, kalkulace dodaná stavební firmou je nákladnější o 38 798 Kč a to zejména z důvodu lepšího časového horizontu a nabídky prodloužené záruky na hotové stavební dílo.

Po zvážení nabídek od dodavatelů byly na základě osobní schůzky na pobočce České spořitelny zpracovány dva možné způsoby financování plánované rekonstrukce. Získané modelace byly předloženy poplatníkovi. Po přezkoumání obou nabízených variant se pronajímatelce, i přes zřízení zástavního práva k bytové jednotce jeví jako příznivější financování prostřednictvím hypotečního úvěru a to zejména z důvodu nízkých úrokových sazeb. V poslední kapitole byly nastíněny chystané změny pro zdaňovací období 2018.

## **4 VLASTNÍ NÁVRHY ŘEŠENÍ**

Praktická část práce se zabývá navrhnutím kroků směřujících k daňové optimalizaci poplatníka a je rozdělena do dvou částí, mezi kterými může pronajímatel volit:

- v první části je navrženo zrealizování celé rekonstrukce v rámci jednoho zdaňovacího období, přičemž pronajímatelka vezme v úvahu cenové nabídky odběratelů a variantu uplatnění výdajů procentem z příjmů a výdajů skutečných
- v druhé části je navržena realizace rekonstrukce bytové jednotky, která je rozprostřena do tří následujících let prostřednictvím daňových výdajů jako prostředků k optimalizaci daně z příjmů.

### **4.1 Zatřídění příjmů**

Z pohledu ZDP se jednoznačně bude jednat o příjem dosahovaný v rámci § 9 (příjmy z pronájmu). Paní Veselá nedosahuje tohoto příjmu na základě žádného živnostenského oprávnění (viz. 2.4.1. Příjmy z nájmu dosahované v rámci § 7 ZDP) a jedná se o příjem pravidelný (bytová jednotka je pronajímána po celý kalendářní rok). O tomto majetku nevede daňovou evidenci ani o něm neúčtuje v rámci podvojného účetnictví.

#### **4.1.1 Výdaje na účetní a daňové služby**

Výdajem, který si paní Veselá může zahrnout do skutečných výdajů, jsou částky, které zaplatí v rámci zpracování daňového přiznání (dále jen DP) své účetní (při zpracování skutečných výdajů, nikoliv výdajů procentem z příjmů). Odhadovaná roční výše činí 3 000 Kč.

#### **4.1.2 Výdaje na automobil**

Zajímavou možností je pro paní Veselou také možnost uplatnění výdajů týkajících se používání motorového vozidla. Paní Veselá vlastní osobní automobil, který nemá

zahrnutý v obchodním majetku. Osobní automobil využívá pro zajištění řádného chodu pronajatého bytu (řešení oprav, kontrola pronajaté nemovité věci). Toto silniční motorové vozidlo může zahrnout do daňových výdajů. Paní Veselá si může uplatnit krácený paušální výdaj na dopravu dle § 24 odst. 2 písm. z) ZDP ve výši 4 000 Kč za každý měsíc, kdy používá automobil k dosažení a zajištění příjmů z nájmu.

V případě rekonstrukce by tedy bylo možné uplatnit si tento výdaj v krácené výši. Ročně si paní Veselá může uplatnit 48 000 Kč za předpokladu, že bude toto motorové vozidlo využívat každý měsíc pro účely dosažení a zajištění příjmů pouze z části. V případě, že by vlastnila vozidla dvě, bylo by možné uplatnit si paušální výdaj v nekrácené výši.

## **4.2 Realizace kompletní rekonstrukce**

Prvním návrhem, kterým se tato bakalářská práce zabývá je doporučení provést rekonstrukci (technické zhodnocení) v rámci jednoho zdaňovacího období. V případě, že dojde k provedení rekonstrukce v jednom zdaňovacím období, je třeba nahlížet na všechny stavební úpravy jako celek a považovat všechny provedené úpravy jako součást technického zhodnocení. Není tedy možné dát si některý z výdajů (nákup a výměna vstupních dveří či nákup a výměna plastových oken) do daňových výdajů ihned.

Dalším aspektem, který je nezbytné zohlednit, jsou daňové dopady. Z pohledu technického zhodnocení se výdaje stávají daňové účinnými v roce dokončení, ale do výdajů se dostávají postupně prostřednictvím daňových odpisů. V rámci jednoho zdaňovacího období může poplatník provést na majetku pouze jedno technické zhodnocení, jehož výše se postupně sčítá.

Tabulka zobrazuje srovnání výše ceny před a po provedené technického zhodnocení. Takto vykazované výdaje, lze v souvislosti s technickým zhodnocením zahrnout do daňových výdajů pouze prostřednictvím odpisů dle § 26 až 33 ZDP.

Tab. 14: Srovnání navýšení vstupní ceny (Vlastní zpracování)

	<b>Živnostník</b>	<b>Stavební společnost</b>
Vstupní cena	1 622 000 Kč	1 622 000 Kč
Cena technického zhodnocení	359 500 Kč	398 298 Kč
Navýšená vstupní cena	1 981 500 Kč	2 020 298 Kč

Po provedení technického zhodnocení je navýšena vstupní cena majetku a to o 359 500 Kč u kalkulace vypočtené živnostníkem a o 398 298 Kč kalkulace vypočtené stavební společností. Navýšení vstupní ceny lze provést až ve zdaňovacím období, ve kterém je rekonstrukce dokončena.

#### 4.2.1 Daňové odepisování nemovité věci

Ke změně dojde u výše daňových odpisů. Při výpočtu budou používány koeficienty pro zvýšenou vstupní cenu. U odpisové skupiny pět zůstává i po navýšení vstupní ceny koeficient ve výši 3,4 %. Výpočet rovnoměrných odpisů je nastíněn v následující tabulce.

Tab. 15: Výpočet odpisů dle § 31 odst. 1 ZDP (Vlastní zpracování na základě evidence fyzické osoby)

<b>Zdaňovací období</b>	<b>Vstupní cena</b>	<b>Odpisová sazba</b>	<b>Odpis</b>	<b>Zůstatková cena</b>
2010	1 622 000 Kč	1,4	22 708 Kč	1 599 292 Kč
2011	1 622 000 Kč	3,4	55 148 Kč	1 544 144 Kč
2012	1 622 000 Kč	3,4	55 148 Kč	1 488 996 Kč
2013	1 622 000 Kč	3,4	55 148 Kč	1 433 848 Kč
2014	1 622 000 Kč	3,4	55 148 Kč	1 378 700 Kč
2015	1 622 000 Kč	3,4	55 148 Kč	1 323 552 Kč
2016	1 622 000 Kč	3,4	55 148 Kč	1 268 404 Kč
<b>2017</b>	<b>2 020 298 Kč</b>	<b>3,4</b>	<b>68 691 Kč</b>	<b>1 598 011 Kč</b>
2018	2 020 298 Kč	3,4	68 691 Kč	1 529 320 Kč
2019	2 020 298 Kč	3,4	68 691 Kč	1 460 629 Kč

V roce provedení technického zhodnocení je navýšena výše odpisu o 13 543 Kč. Poplatník si uplatní odpisy z technického zhodnocení jako daňové výdaje. Technické

zhodnocení prodlouží dobu odepisování z původních 30 let na 32 let a to až do roku 2041. Z pohledu daňového může být takto provedená rekonstrukce pro paní Veselou značně nevýhodná. A to zejména z důvodu vykazování investovaných peněz do výdajů v následujících 25 letech.

#### 4.2.2 Příjmy z pronájmu bytové jednotky

Provedení technického zhodnocení má také dopad na výši nájemného, které paní Veselá bude od nájemníků požadovat. Počítáno je s jednorázovým zvýšením nájemného o 4 500 Kč.

Tab. 16: Výše nájemného v jednotlivých letech (Vlastní zpracování na základě konzultace s fyzickou osobou)

Zdaňovací období	Měsíční nájemné (bez energií)	Měsíční nájemné (včetně energií)	Výše příjmů (§ 9)	Výše příjmu (§ 6)
2016	7 400 Kč	9 300 Kč	88 800 Kč	204 000 Kč
2017	11 900 Kč	13 800 Kč	119 000 Kč	204 000 Kč
2018	11 900 Kč	13 800 Kč	142 800 Kč	204 000 Kč
2019	11 900 Kč	13 800 Kč	142 800 Kč	204 000 Kč
2020	11 900 Kč	13 800 Kč	142 800 Kč	204 000 Kč

V roce 2017 je počítáno přerušением nájemního vztahu na dva měsíce. Výše příjmů je zohledněna v rámci deseti měsíců, kdy bude rekonstrukce bytové jednotky realizována. V tabulce jsou také uvedeny částky s energiemi a bez energií – tyto částky jsou vybírány od nájemníka v podobě záloh a poté vyúčtovány se skutečnou spotřebou. Paní Veselá tak nevzniká žádný zdanitelný příjem (viz. 2.6.4. Výdaje na zajištění služeb souvisejících s pronájmem).

#### 4.2.3 Zdaňovací období 2017

V následující části je proveden výpočet a porovnání uplatnění skutečných výdajů vůči výdajům procentem z příjmů za zdaňovací období 2017 a nastíněn výpočet daňové povinnosti poplatníka.

Tab. 17: Výpočet výše skutečných výdajů ve zdaňovacím období 2017 (Vlastní zpracování)

<b>Příjmy dle § 9</b>	<b>119 000 Kč</b>
Skutečné výdaje celkem	83 512 Kč
odpisy	68 691 Kč
náklady na činnost SVJ	641 Kč
daň z nemovitých věcí	553 Kč
pojištění majetku	2 730 Kč
poplatky za internet	3 588 Kč
úroky z hypotečního úvěru	4 309 Kč
daňové služby	3 000 Kč
DZD § 9	35 488 Kč

Z důvodu absence finančních prostředků je realizace rekonstrukce financována z hypotečního úvěru poskytnutého bankou. Úroky z hypotečního úvěru nelze v tomto případě uplatnit jako nezdánitelnou část v rámci § 15 ZDP. V případě zdaňování příjmů z pronájmu (§ 9 ZDP) je možné si takto zaplacené úroky uplatnit jako výdaj daňový dle § 25 odst. 1 písm. a) ZDP.

Tab. 18: Způsob uplatnění výdajů za zdaňovací období 2017 (Vlastní zpracování)

Příjmy		Způsob uplatnění výdajů			
		Skutečné výdaje		Paušální výdaje	
Typ příjmu	Výše příjmu	Výdaje	Dílčí základ daně	Výdaje	Dílčí základ daně
§ 6	204 000 Kč	-	273 360 Kč	-	-
§ 9	119 000 Kč	83 512 Kč	35 488 Kč	35 700 Kč	83 300 Kč

V rámci daňové optimalizace je v tabulce proveden výpočet dvěma typy výdajů, mezi kterými má poplatník možnost volby. Při porovnání skutečných a paušálních výdajů vzniká rozdíl ve výši 44 812 Kč. Hlavním důvodem je uplatnění odpisů, které tvoří významnou částku při vyčíslení skutečných výdajů. Uplatnění paušálních výdajů by bylo výhodnější za předpokladu, že by výdaje skutečné nepřesáhly částku 35 700 Kč. Následuje výpočet daňové povinnosti poplatníka



Tab. 19: Výpočet daňové povinnosti za zdaňovací období 2017 (Vlastní zpracování)

Základ daně z příjmů	Skutečné výdaje	Paušální výdaje
	308 848 Kč	356 660 Kč
Nezdanitelná část základu daně	10 400 Kč	10 400 Kč
Základ daně snížený o nezdanitelnou část	298 448 Kč	346 260 Kč
Položky odečitatelné od základu daně	/	/
Základ daně snížený o odečitatelné položky	298 448 Kč	346 260 Kč
Zaokrouhlený základ daně	298 400 Kč	346 200 Kč
Daň	44 760 Kč	51 930 Kč
Slevy na dani	24 840 Kč	24 840 Kč
Daňové zvýhodnění	/	/
Vlastní daňová povinnost	19 920 Kč	27 090 Kč
Zaplacené zálohy ze závislé činnosti	16 200 Kč	16 200 Kč
Nedoplatek daně	3 720 Kč	10 890 Kč
Přeplatek daně	/	/

Po provedení výpočtu daňové povinnosti poplatníka je zřejmé že, v obou případech vznikne daňová povinnost. Výhodnější variantou je evidování výdajů v prokázané výši, které činí téměř o 7 200 Kč méně než v případě výdajů paušálních. O tuto částku poplatník zaplatí finančnímu úřadu méně. Příjmy získané v rámci § 9 ZDP (příjmy z pronájmu) se nezahrnují do vyměřovacího základu pro sociální a zdravotní pojištění.

Z výše uvedeného vyplývá, že pro paní Veselou je v rámci daňové optimalizace lepší uplatnit si výdaje skutečné, i přes to, že jejich evidence je administrativně i časově náročnější. Za další výhodu je považován fakt, že si poplatník nemusí hlídat poměr uplatněných výdajů (paušálních a skutečných) a uplatnit si tak některé další daňové úlevy (např. § 35ca ZDP).

#### 4.2.4 Zdaňovací období 2018

V následující části je proveden výpočet a porovnání uplatnění skutečných výdajů vůči výdajům procentem z příjmů za zdaňovací období 2018 a nastíněn výpočet daňové povinnosti poplatníka.

Tab. 20: Výpočet výše skutečných výdajů ve zdaňovacím období 2018 (Vlastní zpracování)

<b>Příjmy dle § 9</b>	<b>142 800 Kč</b>
Skutečné výdaje celkem	86 039 Kč
odpisy	68 691 Kč
náklady na činnost SVJ	641 Kč
daň z nemovitých věcí	553 Kč
pojištění majetku	2 730 Kč
poplatky za internet	3 588 Kč
úroky z hypotečního úvěru	6 836 Kč
daňové služby	3 000 Kč
DZD § 9	56 761 Kč

Výše odpisů se pro zdaňovací období 2018 nemění. Změna nastala pouze u úroků z hypotečního úvěru, které musí poplatník doložit správci daně na základě potvrzení vydaném bankou.

Tab. 21: Způsobu uplatnění výdajů za zdaňovací období 2018 (Vlastní zpracování)

<b>Příjmy</b>		<b>Způsob uplatnění výdajů</b>			
		<b>Skutečné výdaje</b>		<b>Paušální výdaje</b>	
Typ příjmu	Výše příjmu	Výdaje	Dílčí základ daně	Výdaje	Dílčí základ daně
§ 6	204 000 Kč	-	273 360 Kč	-	-
§ 9	142 800 Kč	86 039 Kč	56 761 Kč	42 840 Kč	99 960 Kč

Porovnáním skutečných výdajů a výdajů procentem z příjmů vzniká rozdíl ve výši 43 199 Kč a stejně tak jako předchozí zdaňovací období se vyplatí paní Veselé evidence skutečných výdajů. Uplatnění výdajů procentem z příjmů by bylo výhodnější v případě, že by výdaje skutečné nepřesáhly částku 42 840 Kč.

Tab. 22: Výpočet daňové povinnosti za zdaňovací období 2018 (Vlastní zpracování)

Základ daně z příjmů	Skutečné výdaje	Paušální výdaje
	330 121 Kč	373 320 Kč
Nezdanitelná část základu daně	10 400 Kč	10 400 Kč
Základ daně snížený o nezdanitelnou část	319 721 Kč	362 920 Kč
Položky odečitatelné od základu daně	/	/
Základ daně snížený o odečitatelné položky	319 721 Kč	362 920 Kč
Zaokrouhlený základ daně	319 700 Kč	362 900 Kč
Daň	47 955 Kč	54 435 Kč
Slevy na dani	24 840 Kč	24 840 Kč
Daňové zvýhodnění	/	/
Vlastní daňová povinnost	23 115 Kč	29 595 Kč
Zaplacené zálohy ze závislé činnosti	16 200 Kč	16 200 Kč
Nedoplatek daně	6 915 Kč	13 395 Kč
Přeplatek daně	/	/

Z rozdílu daňové povinnosti při porovnání obou typů evidence vyplývá, že výhodnější je opět využití výdajů skutečných a to o 6 480 Kč, o které zaplatí poplatník méně.

#### 4.2.5 Zdaňovací období 2019

Poslední zdaňovací období, pro které je provedeno porovnání výdajů procentem z příjmů a skutečných výdajů evidovaných poplatníkem, je zdaňovací období 2019. Následuje seznam daňově účinných skutečných výdajů a výpočet daňové povinnosti.

Tab. 23: Výpočet výše skutečných výdajů za zdaňovací období 2019 (Vlastní zpracování)

<b>Příjmy dle § 9</b>	<b>142 800 Kč</b>
Skutečné výdaje celkem	85 332 Kč
odpisy	68 691 Kč
náklady na činnost SVJ	641 Kč
daň z nemovitých věcí	553 Kč
pojištění majetku	2 730 Kč
poplatky za internet	3 588 Kč
úroky z hypotečního úvěru	6 129 Kč
daňové služby	3 000 Kč
DZD § 9	57 468 Kč

Daňový odpis bytové jednotky zůstává i pro zdaňovací období 2019 neměnný. Změna by nastala pouze za předpokladu, že by bylo na nemovitém majetku provedeno nějaké

další technické zhodnocení. V tomto případě, by odpisová sazba zůstala stejná a navýšila se pouze vstupní cena majetku. Výše úroku vyplývá z tabulky vypočtené na základě modelace hypotečního úvěru.

Tab. 24: Způsob uplatnění výdajů za zdaňovací období 2019 (Vlastní zpracování)

Příjmy		Způsob uplatnění výdajů			
		Skutečné výdaje		Paušální výdaje	
Typ příjmu	Výše příjmu	Výdaje	Dílčí základ daně	Výdaje	Dílčí základ daně
§ 6	204 000 Kč	-	273 360 Kč	-	-
§ 9	142 800 Kč	85 332 Kč	57 468 Kč	42 840 Kč	99 960 Kč

Při porovnání můžeme opět dojít k závěru, že uplatnění paušálních výdajů je výrazně nevýhodné. Rozdíl dílčích základů daně činí 42 492 Kč. Výsledný výpočet daňové povinnosti paní Veselé je uveden v následující tabulce.

Tab. 25: Výpočet daňové povinnosti za zdaňovací období 2019 (Vlastní zpracování)

Základ daně z příjmů	Skutečné výdaje	Paušální výdaje
	330 828 Kč	373 320 Kč
Nezdanitelná část základu daně	10 400 Kč	10 400 Kč
Základ daně snížený o nezdanitelnou část	320 428 Kč	362 920 Kč
Položky odečitatelné od základu daně	/	/
Základ daně snížený o odečitatelné položky	320 428 Kč	362 920 Kč
Zaokrouhlený základ daně	320 400 Kč	362 900 Kč
Daň	48 060 Kč	54 435 Kč
Slevy na dani	24 840 Kč	24 840 Kč
Daňové zvýhodnění	/	/
Vlastní daňová povinnost	23 220 Kč	29 595 Kč
Zaplacené zálohy ze závislé činnosti	16 200 Kč	16 200 Kč
Nedoplatek daně	7 020 Kč	13 395 Kč
Přeplatek daně	/	/

Z uvedeného výpočtu vyplývá, že v případě uplatnění skutečných výdajů vznikne paní Veselé vlastní daňová povinnost 7 020 Kč, zatímco v případě výdajů procentem z příjmů se tato daňová povinnost vyšplhá na 13 395 Kč, tedy o 5 375 Kč více než v první zvažované variantě. Daňové zvýhodnění na děti si opět uplatní manžel.

Z pohledu daňové optimalizace se tedy ve všech třech srovnávaných zdaňovacích obdobích vyplatí paní Veselé využít skutečné výdaje. Tento výsledek je způsoben

zejména vysokou částkou vypočtených odpisů, které má možnost uplatnit si poplatník s příjmy z nájmu a to i přes to, že neeviduje obchodní majetek. Tato částka dosahuje v prvním roce téměř 60 % z příjmů a v dalších letech téměř 50 % příjmů, které paní Veselá v průběhu roku inkasuje.

### 4.3 Realizace částečné rekonstrukce

Druhá návrhová část vychází ze skutečnosti, že průběh rekonstrukce je rozdělen do tří následujících zdaňovacích období (let). Poplatník tak investuje postupně a v menších částkách. Hranice mezi opravou a technickým zhodnocením je přitom velmi úzká. Limit pro posouzení zda se jedná o technické zhodnocení či nikoliv, je stanoven dle § 33 odst. 1 ZDP na 40 000 Kč (viz. 2.6.2. Technické zhodnocení pronajatého majetku) a zahrnuje všechny opravy, které byly uskutečněny v rámci jednoho zdaňovacího období.

V roce 2017 je zrealizována výměna vchodových dveří, v roce 2018 montáž plastových oken a následující rok je provedena rekonstrukce kuchyně a koupelny. Přehled rozplánovaných činností zobrazuje tabulka.

Tab. 26: Přehled činností při volbě postupné rekonstrukce (Vlastní zpracování)

Zdaňovací období	Druh činnosti	Cena	
		Živnostník	Stavební společnost
2017	Nákup a výměna vchodových dveří	25 000 Kč	35 000 Kč
2018	Nákup a výměna plastových oken	36 500 Kč	38 210 Kč
2019	Rekonstrukce koupelny a kuchyně	270 325 Kč	325 088 Kč

Výdaje, které by si paní Veselá v letech 2017 a 2018 uplatnila, mají charakter opravy (měněny jsou staré vchodové dveře za nové protipožární a stará plastová okna za nová pěti-komorová) podle ustanovení § 24 odst. 2 písm. zb) ZDP. Tyto výdaje by tak paní Veselá vykazala jako výdaje daňové a nemusela by navyšovat vstupní cenu majetku a majetek odepisovat. Zatímco v roce 2019 se budou posuzovat stavební úpravy (rekonstrukce kuchyně a koupelny) jako technické zhodnocení a o tuto výši je třeba navýšit vstupní nebo zůstatkovou cenu a pokračovat v odepisování.

Důkazní břemeno před správcem daně, zda se jedná o opravu či technické zhodnocení je vždy na straně poplatníka. Pro omezení komplikací při dokazování v oblasti přesného vymezení rozdílů je třeba domluvit se s dodavatelem přesné vymezení rozsahu a podrobný popis činností, které dodavatelská organizace provedla. Jako důkazní prostředky slouží zejména fotodokumentace, faktury a veškerá stavební dokumentace.

#### 4.3.1 Příjmy z pronájmu bytové jednotky

Cena pronajímaného bytu by měla pokrýt náklady, které vznikají pronajímateli v souvislosti s energiemi a dalšími poplatky, ale také náklady na provedené rekonstrukce a technické zhodnocení. Výhodou při rekonstrukci průběžným způsobem je skutečnost, že by paní Veselá i nadále dosahovala příjmů z nájmu, které by mohla navýšit o výdaje vynaložené na jednotlivé položky stavebních úprav. Následující tabulka zobrazuje předpokládané příjmy z pronájmu nemovitého majetku v jednotlivých letech.

Tab. 27: Výpočet příjmů z nájmu bytu (Vlastní zpracování na základě konzultace s fyzickou osobou)

<b>Zdaňovací období</b>	<b>Měsíční nájemné (bez energií)</b>	<b>Měsíční nájemné (včetně energií)</b>	<b>Výše příjmů (§ 9)</b>	<b>Výše příjmu (§ 6)</b>
2016	7 400 Kč	9 300 Kč	88 800 Kč	204 000 Kč
2017	8 400 Kč	10 300 Kč	100 800 Kč	204 000 Kč
2018	9 400 Kč	11 300 Kč	112 800 Kč	204 000 Kč
2019	11 900 Kč	13 800 Kč	119 000 Kč	204 000 Kč
2020	11 900 Kč	13 800 Kč	142 800 Kč	204 000 Kč

Se zohledněním postupně se zlepšujícího technického stavu bytové jednotky je v tabulce počítáno se zvyšováním nájemného. První a druhý rok je částka navýšena o 1 000 Kč, v roce 2019 je počítáno s navýšením nájemného o 2 500 Kč dále je také zohledněno přerušení nájemního vztahu na dva měsíce, kdy bude plánovaná rekonstrukce koupelny a kuchyně realizována. V tabulce je pro rok 2016 vyčíslena částka 9 300 Kč měsíčně, tato částka je následně ponížena o zálohy na služby spojené s užíváním bytu. Součástí těchto služeb je záloha na elektrickou energii a ohřev teplé vody ve výši 1 220 Kč měsíčně, zálohu na vodné a stočné 200 Kč a poplatek

za telekomunikaci (rádio, televize a internet) ve výši 480 Kč měsíčně. Celková výše záloh na služby spojené s užíváním bytu je tedy 1 900 Kč měsíčně. Výše částek tvořící zálohy a poplatky jsou ponechány i pro výpočty v dalších letech.

#### 4.3.2 Daňové odepisování nemovité věci

Jednou z nejvýznamnějších položek při uplatňování skutečných výdajů je odpis nemovité věci. Některé budovy, tedy i byty jsou zařazeny do odpisové skupiny č. 5, doba odepisování u tohoto majetku je 30 let. Paní Veselá pořídila byt za úplaty v roce 2010. Den zápisu nemovité věci do katastru nemovitostí proběhl dne 18. 8. 2010. Od října roku 2010 začala tento byt pronajímat. Vstupní cenou pro výpočet odpisů je pořizovací cena. Výpočet rovnoměrných odpisů pro jednotlivé roky je nastíněn v tabulce.

Tab. 28: Výpočet odpisů dle § 31 odst. 1 písm. a) ZDP (Vlastní zpracování na základě evidence fyzické osoby)

<b>Zdaňovací období</b>	<b>Vstupní cena</b>	<b>Odpisová sazba</b>	<b>Odpis</b>	<b>Zůstatková cena</b>
2015	1 622 000 Kč	3,4	55 148 Kč	1 323 552 Kč
2016	1 622 000 Kč	3,4	55 148 Kč	1 268 404 Kč
2017	1 622 000 Kč	3,4	55 148 Kč	1 213 256 Kč
2018	1 622 000 Kč	3,4	55 148 Kč	1 158 108 Kč
<b>2019</b>	<b>1 947 088 Kč</b>	<b>3,4</b>	<b>66 201 Kč</b>	<b>1 416 995 Kč</b>

V tabulce jsou propočítány rovnoměrné odpisy majetku a to od roku 2015 do roku 2019. Úplný výpočet odpisů je zobrazen v příloze č. 7 této práce. Odpisová sazba v prvním roce činí 1,4 % ze vstupní ceny odepisovaného majetku a v dalších letech 3,4 %. Pro rok 2010 není odepisovaný majetek evidovaný u pronajímatele na začátku i konci zdaňovacího období, to znamená, že si odpisovatel může uplatnit pouze ½ ročního odpisu v prvním roce odepisování. V roce 2019 je realizováno technické zhodnocení. U výpočtu je navýšena vstupní cena majetku a provedena úprava odpisové sazby. V případě odpisové skupiny 5 zůstává odpisová sazba ve výši 3,4 % ročně. Výše odpisu pro následující roky je 66 201 Kč, navýšení tedy činí 11 053 Kč.

### 4.3.3 Zdaňovací období 2017

Paní Veselá doposud uplatňovala výdaje procentem z příjmů, neevidovala si žádné výdaje a při vyplňování daňového přiznání si vypočítala pouze 30 % z dosažených příjmů. Tento způsob uplatňování výdajů je pro ni značně nevýhodný. Porovnání způsobu uplatnění výdajů zobrazují následující tabulky.

Tab. 29: Výpočet výše skutečných výdajů ve zdaňovacím období 2017 (Vlastní zpracování)

<b>Příjmy dle § 9</b>	<b>100 800 Kč</b>
Skutečné výdaje celkem	100 660 Kč
odpisy	55 148 Kč
náklady na činnost SVJ	641 Kč
daň z nemovitých věcí	553 Kč
pojištění majetku	2 730 Kč
poplatky za internet	3 588 Kč
výměna vchodových dveří	35 000 Kč
daňové služby	3 000 Kč
DZD § 9	140 Kč

Výdaje vynaložené na výměnu dveří budou mít charakter opravy, protože nedošlo k překročení hraničního limitu (§ 33odst. 1 ZDP). Nesmíme ovšem zapomínat, že limit pro stanovení technického zhodnocení se v rámci jednoho zdaňovacího období počítá. Pokud by se jednalo o investici, která by zahrnovala rozšíření vybavenosti či použitelnosti majetku (měla charakter technického zhodnocení) a výdaje přesáhly částku 5 000 Kč, součet částek bude vyšší než 40 000 Kč a tyto výdaje budou považovány za technické zhodnocení a navyšovat tak vstupní cenu nemovitého majetku. V následující tabulce je provedeno porovnání skutečných a paušálních výdajů

Tab. 30: Způsob uplatnění výdajů ve zdaňovacím období 2017 (Vlastní zpracování)

Příjmy		Způsob uplatnění výdajů			
		Skutečné výdaje		Paušální výdaje	
Typ příjmu	Výše příjmu	Výdaje	Dílčí základ daně	Výdaje	Dílčí základ daně
§ 6	204 000 Kč	-	273 360 Kč	-	-
§ 9	100 800 Kč	100 660 Kč	140 Kč	30 240 Kč	70 560 Kč



Důležitým hlediskem při stanovení, zda uplatnit paušální či skutečné výdaje jsou vynaložené výdaje na opravy, které se stávají v průběhu roku provozními náklady a v plné míře vstupují do základu daně v okamžiku jejich vzniku. Z výpočtu vyplývá, že paní Veselá se vyplatí využít skutečné výdaje oproti paušálním. Rozdíl, který vznikne při porovnání dílčích základů daně, dosahuje 70 420 Kč. Paní Veselá by se vyplatilo využít paušální výdaje v situaci, kdy výdaje skutečné nepřesáhnou částku 30 240 Kč. Následuje výpočet daňové povinnosti poplatníka.

Tab. 31: Výpočet daňové povinnosti ve zdaňovacím období 2017 (Vlastní zpracování)

Základ daně z příjmů	Skutečné výdaje	Paušální výdaje
	273 500 Kč	343 920 Kč
Nezdanitelná část základu daně	10 400 Kč	10 400 Kč
Základ daně snížený o nezdanitelnou část	263 100 Kč	333 520 Kč
Položky odečitatelné od základu daně	/	/
Základ daně snížený o odečitatelné položky	263 100 Kč	333 520 Kč
Zaokrouhlený základ daně	263 100 Kč	333 500 Kč
Daň	39 465 Kč	50 025 Kč
Slevy na dani	24 840 Kč	24 840 Kč
Daňové zvýhodnění	/	/
Vlastní daňová povinnost	14 625 Kč	25 185 Kč
Zaplacené zálohy ze závislé činnosti	16 200 Kč	16 200 Kč
Nedoplatek daně	/	8 985 Kč
Přeplatek daně	1 575 Kč	/

Z výše uvedeného výpočtu vyplývá, že při uplatnění skutečných výdajů dosáhne paní Veselá přeplatku na dani ve výši 1 575 Kč, naopak při uplatnění paušálních výdajů jí vznikne daňová povinnost 8 985 Kč. Tento způsob výpočtu se jeví pro paní Veselou značně nevýhodný. Přeplatek na dani vzniká pronajímatelce z titulu zaplacených záloh v zaměstnání v průběhu zdaňovacího období. Paní Veselá se pro zdaňovací období 2017 rozhodla, že daňové zvýhodnění na své dvě nezletilé děti uplatní manžel. Pokud by se daňové zvýhodnění rozhodla uplatnit, dosáhla by slevy na dani ve výši 14 625 Kč. Ve výpočtech jsou již promítnuty legislativní změny daňového balíčku pro rok 2017. Toto daňové zvýhodnění si však může uplatnit pouze za předpokladu, že její zdanitelné příjmy dosáhnou alespoň šestinásobku minimální mzdy platné k 1.1 (11 000 Kč \* 6 = 66 000 Kč) což paní Veselá splňuje.

#### 4.3.4 Zdaňovací období 2018

V roce 2018 je počítáno s provedení výměny tří kusů plastových oken v celkové ceně 38 210 Kč. Vyčíslení skutečných výdajů je zobrazeno v následující tabulce.

Tab. 32: Výpočet výše skutečných výdajů ve zdaňovacím období 2018 (Vlastní zpracování)

<b>Příjmy dle § 9</b>	<b>112 800 Kč</b>
Skutečné výdaje celkem	103 870 Kč
odpisy	55 148 Kč
náklady na činnost SVJ	641 Kč
daň z nemovitých věcí	553 Kč
pojištění majetku	2 730 Kč
poplatky za internet	3 588 Kč
výměna plastových oken	38 210 Kč
daňové služby	3 000 Kč
DZD § 9	8 930 Kč

V případě, že hodnota provedené změny nepřekročí ve zdaňovacím období 40 000 Kč, je možné ji zařadit do výdajů ihned při okamžiku jejího vzniku. Vynaložené výdaje na rekonstrukci plastových oken tuto podmínku splňují a proto je možné si je dát přímo do výdajů. Následuje porovnání způsobu uplatnění výdajů a výpočet daňové povinnosti poplatníka.

Tab. 33: Způsob uplatnění výdajů za zdaňovací období 2018 (Vlastní zpracování)

Příjmy		Způsob uplatnění výdajů			
		Skutečné výdaje		Paušální výdaje	
Typ příjmu	Výše příjmu	Výdaje	Dílčí základ daně	Výdaje	Dílčí základ daně
§ 6	204 000 Kč	-	273 360 Kč	-	-
§ 9	112 800 Kč	103 870 Kč	8 930 Kč	33 840 Kč	78 960 Kč

Z uvedeného výpočtu vyplývá, že pro paní Veselou je opět lepší uplatnit si výdaje skutečné. Rozdíl mezi dílčím základem, který tvoří paušální výdaje a výdaje skutečné je 70 030 Kč. Paušální výdaje by se vyplatily paní Veselé využít za situace, kdy by hranice skutečných výdajů nepřesáhla částku 33 840 Kč.

Tab. 34: Způsob uplatnění výdajů ve zdaňovacím období 2018 (Vlastní zpracování)

Základ daně z příjmů	Skutečné výdaje	Paušální výdaje
	282 290 Kč	352 320 Kč
Nezdanitelná část základu daně	10 400 Kč	10 400 Kč
Základ daně snížený o nezdanitelnou část	271 890 Kč	341 920 Kč
Položky odečitatelné od základu daně	/	/
Základ daně snížený o odečitatelné položky	271 890 Kč	341 920 Kč
Zaokrouhlený základ daně	271 800 Kč	341 900 Kč
Daň	40 770 Kč	51 285 Kč
Slevy na dani	24 840 Kč	24 840 Kč
Daňové zvýhodnění	/	/
Vlastní daňová povinnost	15 930 Kč	26 445 Kč
Zaplacené zálohy ze závislé činnosti	16 200 Kč	16 200 Kč
Nedoplatek daně	/	10 245 Kč
Přeplatek daně	270 Kč	/

Na základě výpočtu v tabulce vidíme, že se paní Veselá opět vyplatí vyčíslit si skutečné výdaje a uvést je daňovém přiznání. Daňová povinnost při uplatnění výdajů paušálem je vypočtena na 10 245 Kč, zatím co při uplatnění skutečných výdajů se paní Veselá dostává do přeplatku na dani ve výši 270 Kč. Daňové zvýhodnění na dvě si po domluvě opět uplatní manžel v případě, že by si chtěla uplatnit paní Veselá, vznikl by jí daňový bonus ve výši 16 428 Kč a musela by si zažádat o vrácení přeplatku na dani ve výši 16 200 Kč. Dosahované příjmy z nájmu dle § 9 ZDP nepodléhají odvodům sociálního a zdravotního pojištění. Paní Veselá zaplatí tyto odvody pouze v rámci příjmů ze závislé činnosti.

#### 4.3.5 Zdaňovací období 2019

Ve zdaňovacím období 2019 provede paní Veselá zbylou plánovanou rekonstrukci, v celkové částce 325 088 Kč. Vyčíslení skutečných výdajů zobrazuje následující tabulka.

Tab. 35: Výpočet výše skutečných výdajů za zdaňovací období 2019 (Vlastní zpracování)

<b>Příjmy dle § 9</b>	<b>119 000 Kč</b>
Skutečné výdaje celkem	76 713 Kč
odpisy	66 201 Kč
náklady na činnost SVJ	641 Kč
daň z nemovitých věcí	553 Kč
pojištění majetku	2 730 Kč
poplatky za internet	3 588 Kč
daňové služby	3 000 Kč
DZD § 9	42 287 Kč

Provedená rekonstrukce zvýší cenu hmotného majetku, zároveň dojde k navýšení odpisů a zůstatkové ceny hmotného majetku. Vynaložené finanční prostředky nelze zahrnout do skutečných výdajů ihned a musí být zobrazeny ve výdajích prostřednictvím odpisů v následujících letech.

Tab. 36: Způsob uplatnění výdajů za zdaňovací období 2019 (Vlastní zpracování)

<b>Příjmy</b>		<b>Způsob uplatnění výdajů</b>			
		<b>Skutečné výdaje</b>		<b>Paušální výdaje</b>	
Typ příjmu	Výše příjmu	Výdaje	Dílčí základ daně	Výdaje	Dílčí základ daně
§ 6	204 000 Kč	-	273 360 Kč	-	-
§ 9	119 000 Kč	76 713 Kč	42 287 Kč	35 700 Kč	83 300 Kč

Při porovnání skutečných výdajů s paušálními, se paní Veselé i přes to, že rekonstrukce není zahrnuta ve výdajích přímo, ale dostává se do výdajů postupně prostřednictvím odpisů, vyplatí využít výdaje skutečné. Rozdíl v tomto případě ovšem činí pouze 38 013 Kč. Využít paušální výdaje by se paní Veselé vyplatila v případě, že by výdaje skutečné nepřesáhly částku 35 700 Kč. V následující tabulce je zobrazen výpočet daňové povinnosti poplatníka.

Tab. 37: Způsob uplatnění výdajů ve zdaňovacím období 2019 (Vlastní zpracování)

Základ daně z příjmů	Skutečné výdaje	Paušální výdaje
	315 647 Kč	356 660 Kč
Nezdanitelná část základu daně	10 400 Kč	10 400 Kč
Základ daně snížený o nezdanitelnou část	305 247 Kč	346 260 Kč
Položky odečitatelné od základu daně	/	/
Základ daně snížený o odečitatelné položky	305 247 Kč	346 260 Kč
Zaokrouhlený základ daně	305 200 Kč	346 200 Kč
Daň	45 780 Kč	51 930 Kč
Slevy na dani	24 840 Kč	24 840 Kč
Daňové zvýhodnění	/	/
Vlastní daňová povinnost	20 940 Kč	27 090 Kč
Zaplacené zálohy ze závislé činnosti	16 200 Kč	16 200 Kč
Nedoplatek daně	4 740 Kč	10 890 Kč
Přeplatek daně	/	/

V roce 2019 vychází paní Veselá z nedoplatek daně ve výši 4 740 Kč. Rozdíl oproti paušálním výdajům činí 6 150 Kč. V případě, že by se paní Veselá rozhodla uplatnit si daňové zvýhodnění na vyživované děti, činil by daňový bonus 11 418 Kč.

V případě, že by manželé uvažovali o rozdělení příjmů a výdajů dle § 13 odst. 1 ZDP na spolupracujícího manžela, nelze toto ustanovení v jejich případě použít, protože se nejedná o příjmy dosažované v rámci § 7 ZDP.

#### 4.4 Shrnutí

V praktické části byly sledovány daňové dopady dvou navrhovaných postupů realizace rekonstrukce. V prvním případě byla navržena realizace kompletní rekonstrukce v rámci jednoho zdaňovacího období. Součástí této varianty bylo zpracování dvou možností financování, mezi kterými může poplatník volit. Na základě provedených výpočtů bylo zjištěno, že ve všech třech porovnávaných letech je pro pronajímatelku výrazně výhodnější uplatnění skutečných výdajů. Tato skutečnost byla způsobena zejména využitím daňových odpisů, které dosahují v prvním roce téměř 60 % a v dalších letech téměř 50 % hodnoty příjmů. Dalším výdajem, o který pronajímatelka nepřijde, jsou úroky z hypotečního úvěru poskytnutého bankou k realizaci rekonstrukce. I přes to,

že nejsou využity za účelem financování bytové potřeby je možné si je uplatnit v rámci § 25 odst. 1 písm. a) ZDP jako výdaj daňově účinný. Dále si pronajímatelka může uplatnit také paušální výdaj na dopravu dle § 24 odst. 2 písm. zt) ZDP, a to v krácené výši 4 000 Kč měsíčně, za předpokladu, že bude využívat motorové vozidlo k dosažení příjmů z pronájmu pouze z části.

Druhou navrhovanou variantou byla realizace částečné rekonstrukce v průběhu tří následujících zdaňovacích období. Financování takto prováděné rekonstrukce by si pronajímatelka první dva roky hradila z vlastních zdrojů a třetím rokem zažádala o výpomoc banku. V prvních dvou letech byly realizovány stavební úpravy (výměna oken a vchodových dveří), které měly charakter opravy a na základě § 24 odst. 2 písm. zb) ZDP si je pronajímatelka uplatnila jako daňově účinný výdaj ihned. Třetí rok měly stavební úpravy charakter technického zhodnocení, v důsledku toho byla navýšena vstupní cena pronajatého majetku a upraveny daňové odpisy. Dosaženými výpočty bylo zjištěno, že i v tomto případě je uplatnění skutečných výdajů výhodnější. V prvních dvou letech se pronajímatelka dokonce dostává do přeplatku na dani.

Obě porovnávané varianty se od sebe odlišují. Při zrealizování kompletní rekonstrukce pronajímatel jednorázově zvýší nájemné a pokryje splátky z hypotečního úvěru, navíc si ve výdajích uplatní zaplacené úroky z hypotečního úvěru, které jsou daňově účinným výdajem. Nevýhodou této varianty je zastavení pronajímané bytové jednotky po dobu splácení úvěru. Komplikace mohou nastat i v případě, kdy nájemce přestane platit nájemné. Jedná se o nepříjemnou, ale v praxi docela běžnou skutečnost. Tuto situaci je dobré předem pečlivě ošetřit v nájemní smlouvě. Druhý návrh řešení se liší od prvního nejen výši nájemného, které bude pronajímatelka požadovat, ale také formou financování, které je v prvních dvou letech hrazeno z vlastních zdrojů. Nájemné je zvyšování postupně a to o konkrétní částky tak, aby pokryly výdaje spojené s opravami provedenými v jednotlivých letech.

## ZÁVĚR

Stanoveným cílem této bakalářské práce bylo navrhnout kroky vedoucí k daňové optimalizaci prostřednictvím uplatnění daňových výdajů. Provedená analýza a doporučený návrh zohledňuje dvě různé možnosti provedení rekonstrukce bytové jednotky a vychází ze skutečností zjištěných z pramenů odborné literatury.

V teoretické části byl popsán právní rámec a obecné postupy zdaňování příjmů z pronájmu. Důraz byl kladen zejména na správné zařazení dosahovaného příjmu dle příslušné legislativy. Další část bakalářské práce se věnovala podrobnému rozboru daňových výdajů na straně pronajímatele. Pozornost byla věnována především situaci, kdy je na majetku provedeno technické zhodnocení či oprava a následně vyhodnoceny daňové dopady.

Praktická část se věnovala konkrétní fyzické osobě, která pronajímá bytovou jednotku v osobním vlastnictví. Podnětem k vypracování této části byla skutečnost, že fyzická osoba zvažuje provedení celkové rekonstrukce bytové jednotky. Vybrané společnosti vypracovaly návrhy kalkulací a vhodných forem financování. Záměrem optimalizace bylo navrhnout pronajímatelce úspornější variantu z hlediska daně z příjmů. Daňová optimalizace byla provedena pro následující zdaňovací období 2017 až 2019 a zohledňovala uplatnění výdajů procentem z příjmů a výdajů skutečných.

Při dosahování příjmů z pronájmu je nezbytné pečlivě zvážit formu evidence výdajů. V případě, že je pronájem spojen a vyššími náklady (více než 30 % dosažených příjmů) je pro poplatníka vždy výhodnější uplatnit si výdaje skutečné. Využití výdajů skutečných se pak vyplatí zejména v situaci, kdy je na nemovité věci prováděna rekonstrukce či modernizace. Do takto evidovaných výdajů lze zahrnout nejen odpisy nemovité věci, ale také úroky z poskytnutého úvěru, paušální výdaje na motorové vozidlo či pojištění pronajímaného majetku.

V případě paní Veselé je třeba poukázat na poměrně nevýhodně uplatněný paušál v předchozích letech. S ohledem na relativně vysoké náklady je pro ni 30% paušální výdaj zcela nedostačující. Přestože uplatňování výdajů procentem z příjmu

je pohodlnější paní Veselé by se skutečné výdaje vyplatily evidovat i pro předchozí roky. Neznalostí daňového zákona a jeho aplikací pronajímatelka platila zbytečně vysoké daňové odvody. Po přechodu na uplatňování skutečných výdajů je na místě, aby si pronajímatelka nechala zpracovat daňové přiznání prostřednictvím odborníka. K vyhledávání lze využít například Komoru certifikovaných účetních, na internetových stránkách [www.komora-ucetnich.cz](http://www.komora-ucetnich.cz) kde se dá vyhledávat na základě zadaných parametrů jako je specializace, kraj či další. Výdaje zaplacené v souvislosti se zpracováním daňového přiznání jsou pro pronajímatelku výdajem daňově účinným. V rámci uplatňování skutečných výdajů je třeba zdůraznit skutečnost, že mnozí pronajímatele uplatňují „automaticky“ výdajový paušál, který je z důvodu pohodlnosti rychlejší a méně náročnější na administrativu. Častokrát se však stává, že ve skutečnosti vykazují vyšší výdaje skutečné a odevzdávají tak do státního rozpočtu více finančních prostředků než by ve skutečnosti mohli.

Při volbě úvěrové formy financování z důvodu nízkých úrokových sazeb je pro pronajímatelku výhodné financovat rekonstrukci úvěrem a to zejména z důvodu rychlého poskytnutí finančních prostředků. Úroky, které poplatníkovi plynou z hypotečního úvěru, si může zároveň uplatnit v rámci skutečných výdajů. Zvýšené nájemné pak pokryje splátku hypotéky. V případě jednorázového menšího výdaje se vyplatí poplatníkovi počkat a finanční prostředky si uspořít a zbytečně se nezadlužovat.

Pro omezení komplikací v oblasti vymezení přesného rozsahu mezi opravou a technickým zhodnocením je pronajímatelce doporučeno obstarat si stanovení přesného rozsahu prováděné činnosti, případně důkazní prostředky. V případě, že si poplatník není jistý, zda se jedná o opravu či technické zhodnocení je dobré zvážit vyhodnocení této situace správcem daně.



## SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- (1) Usnesení č. 2/1993 Sb., o listině základních práv a svobod ze dne 16. prosince 1992.
- (2) DVOŘÁKOVÁ, V., M. PITTERLING, H. SKALICKÁ a kol. *Zdaňování příjmů fyzických a právnických osob 2016*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2016. ISBN 978-80-7552-035-7.
- (3) Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů ze dne 18. prosince. 1993.
- (4) Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon) ze dne 2. října 1991.
- (5) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ze dne 3. února 2012.
- (6) PELCL, Luděk. Nájemní smlouvy v daňové evidenci a účetnictví. *Daně, účetnictví-vzory a případy*. 2016, roč. 17, č. 10, s. 2-97. ISSN 1213-9 270.
- (7) HRSTKOVÁ DUBŠEKOVÁ, Lenka. Nový daňový řád a jak se v něm orientovat. *Účetnictví v praxi* [online]. 2010, roč. 14, č. 10 [cit. 2016-10-30]. ISSN 1211-7307. Dostupné z: <http://www.ucetnikavarna.cz/archiv/dokument/doc-d26401v34770-novy-danovy-rad-a-jak-se-v-nem-orientovat/>
- (8) TARABA, M., L. VESELÁ. *Rádce nájemníka bytu*. 8. zcela přepracované vydání. Praha: Grada, 2015. ISBN 978-80-247-5030-9.
- (9) VANČUROVÁ, A., L. LÁCHOVÁ. *Daňový systém ČR 2016*. 13. aktualizované vydání. Praha: 1. Vox, 2016. ISBN 978-80-87480-44-1.
- (10) BRYCHTA, I., J. VYCHOPEŇ, I. PILÁŘOVÁ a kol. *Meritum Daň z příjmů 2015*. 12. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-7478-737-9.
- (11) MÍSAŘOVÁ PTÁČKOVÁ, P., M. OTAVOVÁ. *Daň z příjmů srozumitelně*. 1. vydání. Ostrava: Key Publishing, 2015. ISBN 978-80-7418-243-3.

- (12) LORENC, Miroslav. Závěrečné práce. Lorenc.info [online]. © 2007–2013 [cit. 2016-11-01]. Dostupné z: <http://lorenc.info/zaverecne-prace/metodika.htm>
- (13) HRUŠKA, L., V. HRUŠKA. Vzory smluv dle nového občanského zákoníku. *Daně, účetnictví – vzory a případy*. 2016, roč. 17, č. 10, s. 129-131. ISSN 1213-9270.
- (14) SEDLÁKOVÁ, Eva. Příjmy z příležitostných činností, příležitostného nájmu, zemědělské výroby a výroben elektřiny z hlediska daně z příjmů. *Účetnictví*. 2016, roč. 51, č. 9, s. 17-22. ISSN 0139-5661.
- (15) SEDLÁKOVÁ, Eva. Příjmy z nájmu a pachtu z hlediska daně z příjmů. *Poradce*. 2016, roč. 21, č. 10, s. 111-120. ISSN 1211-2437.
- (16) MACHÁČEK, Ivan. Obchodní majetek – změny po novele. *Daně, účetnictví – vzory a případy*. 2015, roč. 16, č. 2, s. 54-129. ISSN 1213-9270.
- (17) SEDLÁKOVÁ, E., D. MARTINCOVÁ. Zákon o daních z příjmů s komentářem. *Poradce*. 2015, roč. 20, č. 8-9, s. 4-432. ISSN 1211-2437.
- (18) Nařízení vlády č. 308 ze dne 25. října 2015 o vymezení pojmů údržba a drobné opravy související s užíváním bytu. In. *Sbírka zákonů České republiky*. 2015, částka 131, s. 4170-4171. Dostupný také z: <https://www.psp.cz/sqw/sbirka.sqw?cz=308&r=2015>
- (19) PELECH, P., V. PELC. *Daně z příjmů s komentářem 2015*. 15. aktualizované vydání. Olomouc: Anag, 2015. ISBN 978-80-7263-867-3.
- (20) SEDLÁKOVÁ, Eva. *Daňové a nedaňové výdaje 2016*. 1. vydání. Český Těšín: Poradce, 2016. ISBN 978-80-7365-372-9.
- (21) HNÁTEK, M., D. ZEMAN. *Daňové a nedaňové náklady 2016*. 1. vydání. Praha:Esap, 2016. ISBN 978-80-905899-2-6.
- (22) RAJNOŠKOVÁ ČERNÁ, L., Z. RYLOVÁ. *Komentář k dani z příjmů fyzických osob s příklady*. 1. vydání. Bohuňovice: Oswald, 2016. ISBN 978-80-88128-05-2.

- (23) DĚRGEL, M., V. PTÁČKOVÁ, J. NIGRIN a kol. *Řešené otázky ke zdanění fyzických osob 2014*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-600-6.
- (24) VANČUROVÁ, Alena. *Zdanění osobních příjmů*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2013. ISBN 978-80-7478-388-3.
- (25) MACHÁČEK, Ivan. Daňová optimalizace. *Daně, účetnictví bez chyb, pokut a penále*. 2016, roč. XVII, č. 12. s. 3-6. ISSN 1214-522X.
- (26) MACHÁČEK, Ivan. Využití daňových odpisů k optimalizaci daňové povinnosti. *Daňová a hospodářská kartotéka*. 2016, roč. 24, č. 12. s. 2-8. ISSN 1214-522X.
- (27) DĚRGEL, Martin. Roční zúčtování daně z příjmů závislé činnosti. *Poradce*. 2016, roč. 21, č. 6, s. 3. ISSN 1211-2437.
- (28) LOŠŤÁK, M., P. PELECH, I. RINDOVÁ. *Zdanění mezd, platů a ostatních příjmů ze závislé činnosti v roce 2017*. 25. aktualizované vydání. Olomouc: Anag, 2017. ISBN 978-80-7554-064-5.
- (29) Sněmovní tisk číslo 873. In: Poslanecká sněmovna České republiky. 2017. Dostupný také z: <http://www.senat.cz/xqw/webdav/pssenat/original/82906/69598>
- (30) STAVEBNÍ SPOŘITELNA ČESKÉ SPOŘITELNY. Výsledek modelace: *Úvěr od Buřinky*. Ve Vaňkovce 462/1, Brno: Stavební spořitelna české spořitelny a.s., 19. 2. 2017.
- (31) STAVEBNÍ SPOŘITELNA ČESKÉ SPOŘITELNY. Výsledek modelace: *Hypoúvěr od Buřinky*. Ve Vaňkovce 462/1, Brno: Stavební spořitelna české spořitelny a.s., 19. 2. 2017.
- (32) ALFA VERTICAL, s.r.o. Položkový rozpočet: Rekonstrukce bytu. Jílkova 100, Brno: ALFA VERTICAL, s.r.o., 6. 3. 2017.
- (33) DOČKAL SVATOSLAV. Kalkulace nákladů. Opletalova 30, Adamov: Dočkal Svatoslav, 13. 2. 2017.

## SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ

ZDP	Zákon o daních z příjmů
DŘ	Daňový řád
NOZ	Nový občanský zákoník
GFŘ	Generální finanční ředitelství
DPH	Daň z přidané hodnoty
DPFO	Daň z příjmů fyzických osob
DZD	Dílčí základ daně
SVJ	Společenství vlastníků jednotek
DP	Daňové přiznání

## SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1: Dílčí základy daně z příjmů fyzických osob .....	20
Obr. 2: Obecné schéma zdanění fyzické osoby .....	22
Obr. 3: Varianty zdanění příjmů z nájmu z hlediska posouzení obchodního majetku ...	25
Obr. 4: Způsoby uplatňování výdajů u příjmů z pronájmu.....	26
Obr. 5: Služby související s pronájmem .....	33

## SEZNAM TABULEK

Tab. 1: Klasifikace příjmů z nájmu dle zákona o daních z příjmů .....	23
Tab. 2: Srovnání výše paušálních výdajů .....	28
Tab. 3: Minimální doba odepisování .....	31
Tab. 4: Průměrná cena pohonných hmot k 1. 1. 2017 .....	36
Tab. 5: Přehled slev uplatnitelných v daňovém přiznání.....	39
Tab. 6: Specifikace provozních nákladů bytové jednotky .....	41
Tab. 7: Náklady na provoz bytu z pohledu daňových výdajů .....	42
Tab. 8: Kalkulace vypracovaná živnostníkem .....	45
Tab. 9: Kalkulace vypracovaná stavební firmou .....	46
Tab. 10: Možností financování rekonstrukce – Úvěr od Buřinky .....	47
Tab. 11: Možnosti financování rekonstrukce – Hypoúvěr od Buřinky .....	48
Tab. 12: Výše úroků pro jednotlivé roky .....	49
Tab. 13: Evidence dlouhodobého majetku .....	49
Tab. 14: Srovnání navýšení vstupní ceny .....	54
Tab. 15: Výpočet odpisů dle § 31 odst. 1 ZDP.....	54
Tab. 16: Výše nájemného v jednotlivých letech.....	55
Tab. 17: Výpočet výše skutečných výdajů ve zdaňovacím období 2017 ..	56
Tab. 18: Způsob uplatnění výdajů za zdaňovací období 2017 .....	56
Tab. 19: Výpočet daňové povinnosti za zdaňovací období 2017 .....	57

Tab. 20: Výpočet výše skutečných výdajů ve zdaňovacím období 2018 .....	58
Tab. 21: Způsob uplatnění výdajů za zdaňovací období 2018 .....	58
Tab. 22: Výpočet daňové povinnosti za zdaňovací období 2018 .....	59
Tab. 23: Výpočet výše skutečných výdajů za zdaňovací období 2019 .....	59
Tab. 24: Způsob uplatnění výdajů za zdaňovací období 2019 .....	60
Tab. 25: Výpočet daňové povinnosti za zdaňovací období 2019 .....	60
Tab. 26: Přehled činností při volbě postupné rekonstrukce.....	61
Tab. 27: Výpočet příjmů z nájmu bytu .....	62
Tab. 28: Výpočet odpisů dle § 31 odst. 1 písm. a) ZDP.....	63
Tab. 29: Výpočet výše skutečných výdajů ve zdaňovacím období 2017 .....	64
Tab. 30: Způsob uplatnění výdajů ve zdaňovacím období 2017 .....	64
Tab. 31: Výpočet daňové povinnosti ve zdaňovacím období 2017 .....	65
Tab. 32: Výpočet výše skutečných výdajů ve zdaňovacím období 2018 .....	66
Tab. 33: Způsob uplatnění výdajů za zdaňovací období 2018 .....	66
Tab. 34: Způsob uplatnění výdajů ve zdaňovacím období 2018 .....	67
Tab. 35: Výpočet výše skutečných výdajů za zdaňovací období 2019 .....	68
Tab. 36: Způsob uplatnění výdajů za zdaňovací období 2019 .....	68
Tab. 37: Způsob uplatnění výdajů ve zdaňovacím období 2019 .....	69

## **SEZNAM PŘÍLOH**

Příloha 1: Kalkulace nákladů - živnostník

Příloha 2: Položkový rozpočet rekonstrukce bytové jednotky – stavební firma

Příloha 3: Výsledek modelace – spotřebitelský úvěr

Příloha 4: Výsledek modelace – hypoteční úvěr

Příloha 5: Splátkový kalendář – hypoteční úvěr

Příloha 6: Evidenční karta bytové jednotky

Příloha 7: Výpočet rovnoměrných odpisů bytové jednotky



Příloha 1: Kalkulace nákladů – živnostník (33)

## KALKULACE NÁKLADŮ

Základní údaje o nemovitosti:

Typ nemovitosti: ☐ Rodinný dům  
☐ Bytový dům  
☒ Byt

Obec: [REDACTED]

Ulice, č. p. [REDACTED]

Náklady na stavbu/rekonstrukci:

Druh konstrukce, vybavení	Náklady v Kč
Projekt, inženýrská činnost	99 000.-
Bourací práce	15 500.-
Svislé a vodorovné nosné konstrukce	39 500.-
Schodiště	-
Střešní krytina	-
Kanalizace	10 000.-
Rozvod plynu	-
Rozvod vody	12 000.-
Rozvod elektro	13 000.-
Ústřední topení	16 000.-
Okna	36 500.-
Dveře a vrata	18 000.- / 25 000.-
Vnitřní omítky a obklady	15 000.-
Dlažby a podlahy	35 200.-
Vybavení hygienických zařízení	22 000.-
Vybavení kuchyní	87 900.-
Ostatní vnitřní vybavení	-
Venkovní obklady a omítky	-
Venkovní přípojky	-
Venkovní úpravy	-
Ostatní	12 000.-
Rezerva	-

<b>Celkem</b>	359 500.-
---------------	-----------

V 3.2.2017 dne 13.2.2017

Jméno a podpis klienta

Příloha 2: Položkový rozpočet rekonstrukce bytové jednotky – stavební firma (32)

**Položkový rozpočet**

Stavba :	Rekonstrukce bytu				
Objekt :	Rekonstrukce bytu				

Díl: 1	Projektová dokumentace					
1	Vypracování projektové dokumentace vč. 3D návrhů	soubor	1,00	8 900,00	8 900,00	
2	Statický posudek vč. výpočtu	soubor	1,00	5 500,00	5 500,00	
Celkem za 1 Projektová dokumentace					14 400,00	
Díl: 2	Bourací práce a demontáž					
3	Demontáž bytového jádra zařízení a odvoz odpadu	kpl	1,00	3 800,00	3 800,00	
4	Demontáž linky	kpl	1,00	1 500,00	1 500,00	
5	Demontáž umyvadla, baterii, vany	kpl	1,00	365,00	365,00	
6	Řezání panelu	m2	4,25	1 300,00	5 525,00	
7	Demontáž stávající podlahy	soubor	55,00	220,00	12 100,00	
Celkem za 2 Bourací práce a demontáž					23 290,00	
Díl: 3	Zednické práce					
8	Cihly	kpl	1,00	1 200,00	1 200,00	
9	Vynošení cihel	kpl	1,00	500,00	500,00	
10	Nivelace vč. materiálu	kus	3,00	215,00	645,00	
11	Provedení omítek vč. perlinky, fajnové	soubor	1,00	1 800,00	1 800,00	
Celkem za 3 Zednické práce					4 145,00	
Díl: 4	Vzduchotechnika					
12	Odvětrání koupelny, wc	kpl	2,00	750,00	1 500,00	
13	Pomocný materiál	kpl	1,00	350,00	350,00	
Celkem za 4 Vzduchotechnika					1 850,00	
Díl: 5	Rozvod ZTI + ÚT					
14	Předstěnový systém	ks	1,00	4 800,00	4 800,00	
15	WC závěsné vč. sedátka	ks	1,00	3 490,00	3 490,00	
16	Baterie vanová	ks	1,00	2 100,00	2 100,00	
17	Baterie umyvadlová	ks	1,00	960,00	960,00	
18	Skříňka závěsná	ks	1,00	2 200,00	2 200,00	
19	Zrcadlo	ks	1,00	800,00	800,00	
20	Pomocný materiál	kpl	1,00	600,00	600,00	
21	Radiátory vč. nových rozvodů	ks	3,00	2 500,00	7 500,00	
Celkem za Rozvod ZTI + ÚT					22 450,00	
Díl: 6	Vodoinstalace a kanalizace					
22	Vodinstalace a kanalizace vč. materiálu a tlakových zkoušek	soubor	1,00	15 500,00	15 500,00	
23	Pomocný materiál doprava přesun hmot	soubor	1,00	325,00	325,00	
Celkem za 5 Vodinstalace a kanalizace					15 825,00	
Díl: 7	Osvětlení					
24	LED pásy	soubor	1,00	900,00	900,00	
25	Lišta pro LED diody	kpl	1,00	120,00	120,00	
26	Vypínače	kus	12,00	45,00	540,00	
27	Zásuvky	ks	14,00	53,00	742,00	
28	Světlo kuchyň	ks	1,00	800,00	800,00	
29	Světlo koupelna	ks	1,00	550,00	550,00	
30	Světlo WC	ks	1,00	420,00	420,00	
31	Světlo pokoj	ks	1,00	1 500,00	1 500,00	
Celkem za 7 Osvětlení					5 572,00	
Díl: 8	Sádkartonové konstrukce					
32	SDK konstrukce vč. montáže	soubor	1,00	35 000,00	35 000,00	
Celkem za 8 Sádkartonové konstrukce					35 000,00	
Díl: 9	Dodávka a montáž nátěrů					

### Položkový rozpočet

Stavba :	Rekonstrukce bytu				
Objekt :	Rekonstrukce bytu				

33	Malovací stroj	kpl	1,00	1 290,00	1290,00
34	Penetrace podkladu	m2	166,00	19,00	3154,00
35	Malba interiérová, vícenásobná bílá	m2	166,00	55,00	9130,00
36	Omítka hrubá na vyrovnaní a zapravení drážek	m2	8,95	210,00	1879,50
37	Pomocný materiál, doprava	soubor	1,00	850,00	850,00
<b>Celkem za 9 Dodávka a montáž nátěrů</b>					<b>16 303,50</b>
Díl: 10	<b>Dveře a zárubně</b>				
38	Zaměření dveří	soubor	1,00	1 000,00	1 000,00
39	Interiérové dveře	ks	3,00	2 952,00	8 856,00
40	Zárubně ke dveřím	ks	3,00	1 832,00	5 496,00
41	Montáž dveří a obložkových zárubní	kpl	1,00	5 950,00	5 950,00
42	Vchodové dveře vč. montáže	ks	1,00	35 000,00	35 000,00
<b>Celkem za 10 Dveře a zárubně</b>					<b>56 302,00</b>
Díl: 11	<b>Kuchyně</b>				
43	Malá kuchyňská linka (tvar L)	soubor	1,00	49 500,00	49 500,00
44	Montáž kuchyně	soubor	1,00	6 500,00	6 500,00
44	Spotřebiče - Sklokeramická deska	ks	1,00	8 100,00	8 100,00
45	Spotřebiče - Lednička	ks	1,00	9 500,00	9 500,00
46	Spotřebiče - Mikrovlnná trouba	ks	1,00	1 600,00	1 600,00
47	Spotřebiče - Digestoř vč. napojení	ks	1,00	3 750,00	3 750,00
48	Spotřebiče - Myčka nádobí	ks	1,00	7 200,00	7 200,00
49	Pomocný materiál	kpl	1,00	850,00	850,00
50	Jídelní stůl + židle	kpl	1,00	4 415,00	4 415,00
<b>Celkem za 11 Kuchyně</b>					<b>91 415,00</b>
Díl: 12	<b>Podlahy</b>				
51	Dodávka laminátové podlahy	m2	46,60	250,00	11 650,00
52	Pokládka laminátové podlahy	m2	46,60	200,00	9 320,00
53	Dodávka keramické dlažby (KO + předsíň)	m2	17,50	320,00	5 600,00
54	Pokládka keramické dlažby do tmelu	m2	17,50	300,00	5 250,00
55	Spárování dlažby vč. materiálu	m2	17,50	50,00	875,00
56	Stěrka hydroizolační těsnící hmotou proti vlhkosti	m2	19,50	360,00	7 020,00
<b>Celkem za 12 Podlahy</b>					<b>39 715,00</b>
Díl: 13	<b>Okna</b>				
57	Dodávka plastových oken	ks	3,00	10 400,00	31 200,00
58	Montážní plechy	ks	10,00	65,00	650,00
59	Vnitřní a vnější parapet vč. montáže	ks	3,00	520,00	1 560,00
60	Montáž okna standard	ks	3,00	770,00	2 310,00
61	Zednické zapravení	ks	3,00	830,00	2 490,00
<b>Celkem za 13 Okna</b>					<b>38 210,00</b>
Díl: 14	<b>Zařizovací předměty - sanita</b>				
62	Obdélníková vana 170 x 75 cm	ks	1,00	5 500,00	5 500,00
63	Vanový set - příslušenství	ks	1,00	288,00	288,00
64	Sifon vanový	ks	1,00	316,00	316,00
65	Hlavová sprcha	ks	1,00	2 450,00	2 450,00
66	Umyvadlo nábytkové	ks	1,00	2 170,00	2 170,00
67	Sifon umyvadlový	ks	1,00	80,00	80,00
68	Souprava na upevnění umyvadla	ks	1,00	16,00	16,00
<b>Celkem za 14 Zařizovací předměty - sanita</b>					<b>10 820,00</b>
Díl: 15	<b>Elektromontáže</b>				
69	Elektromontáže včetně materiálu, práce, režie a pomocného materiálu	soubor	1,00	15 000,00	15 000,00
70	Revize	soubor	1,00	1 900,00	1 900,00



### Položkový rozpočet

Stavba :	Rekonstrukce bytu				
Objekt :	Rekonstrukce bytu				

71		Ventilátory	soubor	2,00	1 300,00	2 600,00
	<b>Celkem za</b>	<b>15 Elektromontáže</b>				<b>19 500,00</b>
Díl:	<b>16</b>	<b>Uklidové práce</b>				
72		Průběžný úklid	soubor	1,00	1 000,00	1 000,00
73		Závěrečný úklid	soubor	1,00	2 500,00	2 500,00
	<b>Celkem za</b>	<b>16 Uklidové práce</b>				<b>3 500,00</b>
<b>CELKEM ZA DÍLO VČETNĚ DPH</b>						<b>398 298 Kč</b>

### Příloha 3: Výsledek modelace – spotřebitelský úvěr (30)



Prodejce:  
Kontaktní adresa:  
Telefon:  
E-mail:



#### Výsledek modelace: Úvěr od Buřinky

Výše úvěru:	400 000 Kč
Měsíční splátka úvěru:	4 328 Kč
Úroková sazba:	5,15 % p.a.
Platnost úrokové sazby:	6 let
Datum splacení úvěru:	25.02.2027, tj. 120 pravidelných měsíčních splátek
Cena za poskytnutí úvěru: (hrazeno z došlých splátek)	4 000 Kč
Cena za správu a vedení účtu: (hrazeno z došlých splátek)	ZDARMA
Výše RPSN:	5,55 %
Celková částka splatná spotřebitelem:	520 296,00 Kč
Datum vytvoření modelace:	19.02.2017

Předpoklady výpočtu: splátky k 25.dni v měsíci, poskytnutí úvěru v den výpočtu, vyčerpání úvěru v den poskytnutí v plné výši.

Reprezentativní příklad: Úvěr od Buřinky ve výši 400 000 Kč se splatností 18 let a roční úrokovou sazbou 4,95 % se skládá z překlenovacího úvěru poskytnutého s úrokovou sazbou 4,95 % p. a. (pevná sazba) na 2 roky do přidělení úvěru ze stavebního spoření. Splácet budete měsíčně 2 833 Kč po dobu 24 měsíců. RPSN činí 5,54 %. Za zpracování úvěru zaplatíte jednorázově 4 000 Kč, za vedení úvěru 0 Kč. Na překlenovací úvěr navazuje úvěr ze stavebního spoření ve výši 375 631 Kč poskytnutý na dobu 16 let, který je použit k úplnému doplacení překlenovacího úvěru. Úroková sazba je 4,95 % p. a. s fixací po dobu prvního roku a následně vždy na 3 roky. Splácet budete měsíčně 2 833 Kč po dobu 192 měsíců. RPSN činí 5,06 %, cena za zpracování úvěru je 0 Kč a cena za vedení úvěru je 0 Kč. Celková částka splatná spotřebitelem za Úvěr od Buřinky je 611 638 Kč. Uvedené údaje platí za předpokladu čerpání celého úvěru v den jeho poskytnutí se splácením od následujícího měsíce vždy k 25. dni.

Výsledky jsou orientační a nezávazné. Údaje a informace zde uvedené jsou informativního charakteru a nepředstavují závazek Stavební spořitelny České spořitelny, a.s. k poskytnutí úvěru za výše uvedených podmínek ani její závazek vůči klientovi k poskytnutí úvěru.

Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., se sídlem Vinohradská 180/1632, 130 11, Praha 3, IČ 60197609, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddílu B, vložka 2616, e-mail: burinka@burinka.cz, internet: www.burinka.cz

## Příloha 4: Výsledek modelace – hypoteční úvěr (31)



Prodejce:

Kontaktní adresa:

Telefon:

E-mail:

### Výsledek modelace: Hypoúvěr od Buřinky

Výše úvěru:	400 000 Kč
Měsíční splátka úvěru:	3 663 Kč
Úroková sazba:	1,89 % p.a.
Platnost úrokové sazby:	6 let
Datum splacení úvěru:	25.02.2027, tj. 120 pravidelných měsíčních splátek
Cena za poskytnutí úvěru: (hrazeno z došlých splátek)	ZDARMA
Cena za správu a vedení účtu: (hrazeno z došlých splátek)	ZDARMA
Výše RPSN:	2,01 %
Celková částka splatná spotřebitelem:	442 182,00 Kč
Hodnota zastavované nemovitosti:	2 000 000 Kč podíl výše úvěru na hodnotě nemovitosti 20 %
Datum vytvoření modelace:	19.02.2017

Předpoklady výpočtu: splátky k 25.dni v měsíci, poskytnutí úvěru v den výpočtu, vyčerpání úvěru v den poskytnutí v plné výši, náklady na ocenění nemovitosti 0 Kč, náklady na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí 1 000 Kč, náklady na výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí 1 000 Kč.

Reprezentativní příklad: Hypoúvěr od Buřinky ve výši 1 000 000 Kč se splatností 28 let a roční úrokovou sazbou 1,99 % se skládá z překlenovacího úvěru poskytnutého s úrokovou sazbou 1,99 % p.a. (pevná sazba) na 2 roky do přidělení úvěru ze stavebního spoření. Splácet budete měsíčně 3 882 Kč po dobu 24 měsíců. RPSN činí 2,20 %. Za zpracování úvěru zaplatíte jednorázově 0 Kč, za vedení úvěru 0 Kč, cena za znalecký posudek zastavované nemovitosti činí 3 900 Kč. Cena za pojištění nemovitosti není ve výpočtu zohledněna. Na překlenovací úvěr navazuje úvěr ze stavebního spoření ve výši 945 120 Kč poskytnutý na dobu 26 let, který je použit k úplnému doplacení překlenovacího úvěru. Úroková sazba je 1,99 % p. a. s fixací po dobu prvního roku a následně vždy na 3 roky. Splácet budete měsíčně 3 882 Kč po dobu 312 měsíců. RPSN činí 2,01 %, cena za zpracování úvěru je 0 Kč a cena za vedení úvěru je 0 Kč. Celková částka splatná spotřebitelem za Hypoúvěr od Buřinky je 1 305 129 Kč. Uvedené údaje platí za předpokladu čerpání celého úvěru v den jeho poskytnutí se splácením od následujícího měsíce vždy k 25. dni.

Výsledky jsou orientační a nezávazné. Údaje a informace zde uvedené jsou informativního charakteru a nepředstavují závazek Stavební spořitelny České spořitelny, a.s. k poskytnutí úvěru za výše uvedených podmínek ani její závazek vůči klientovi k poskytnutí úvěru.

Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., se sídlem Vinohradská 180/1632, 130 11, Praha 3, IČ 60197609, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddílu B, vložka 2616, e-mail: burinka@burinka.cz, internet: www.burinka.cz

Příloha 5: Splátkový kalendář (Vlastní zpracování na základě přílohy č. 4)

Rok	Měsíc	Anuita	Z toho		Zůstatek dluhu
			Měsíční úrok	Úmor dluhu	
/	/	/	/	/	400 000 Kč
2017	červen	3 663 Kč	630 Kč	3 033 Kč	396 967 Kč
2017	červenec	3 663 Kč	625 Kč	3 038 Kč	393 929 Kč
2017	srpen	3 663 Kč	620 Kč	3 043 Kč	390 887 Kč
2017	září	3 663 Kč	616 Kč	3 047 Kč	387 839 Kč
2017	říjen	3 663 Kč	611 Kč	3 052 Kč	384 787 Kč
2017	listopad	3 663 Kč	606 Kč	3 057 Kč	381 730 Kč
2017	prosinec	3 663 Kč	601 Kč	3 062 Kč	378 668 Kč
2018	leden	3 663 Kč	596 Kč	3 067 Kč	375 602 Kč
2018	únor	3 663 Kč	592 Kč	3 071 Kč	372 530 Kč
2018	březen	3 663 Kč	587 Kč	3 076 Kč	369 454 Kč
2018	duben	3 663 Kč	582 Kč	3 081 Kč	366 373 Kč
2018	květen	3 663 Kč	577 Kč	3 086 Kč	363 287 Kč
2018	červen	3 663 Kč	572 Kč	3 091 Kč	360 196 Kč
2018	červenec	3 663 Kč	567 Kč	3 096 Kč	357 101 Kč
2018	srpen	3 663 Kč	562 Kč	3 101 Kč	354 000 Kč
2018	září	3 663 Kč	558 Kč	3 105 Kč	350 895 Kč
2018	říjen	3 663 Kč	553 Kč	3 110 Kč	347 784 Kč
2018	listopad	3 663 Kč	548 Kč	3 115 Kč	344 669 Kč
2018	prosinec	3 663 Kč	543 Kč	3 120 Kč	341 549 Kč
2019	leden	3 663 Kč	538 Kč	3 125 Kč	338 424 Kč
2019	únor	3 663 Kč	533 Kč	3 130 Kč	335 294 Kč
2019	březen	3 663 Kč	528 Kč	3 135 Kč	332 159 Kč
2019	duben	3 663 Kč	523 Kč	3 140 Kč	329 019 Kč
2019	květen	3 663 Kč	518 Kč	3 145 Kč	325 874 Kč
2019	červen	3 663 Kč	513 Kč	3 150 Kč	322 724 Kč
2019	červenec	3 663 Kč	508 Kč	3 155 Kč	319 570 Kč
2019	srpen	3 663 Kč	503 Kč	3 160 Kč	316 410 Kč
2019	září	3 663 Kč	498 Kč	3 165 Kč	313 245 Kč
2019	říjen	3 663 Kč	493 Kč	3 170 Kč	310 076 Kč
2019	listopad	3 663 Kč	488 Kč	3 175 Kč	306 901 Kč
2019	prosinec	3 663 Kč	483 Kč	3 180 Kč	303 722 Kč
2020	leden	3 663 Kč	478 Kč	3 185 Kč	300 537 Kč
2020	únor	3 663 Kč	473 Kč	3 190 Kč	297 347 Kč
2020	březen	3 663 Kč	468 Kč	3 195 Kč	294 153 Kč
2020	duben	3 663 Kč	463 Kč	3 200 Kč	290 953 Kč
2020	květen	3 663 Kč	458 Kč	3 205 Kč	287 748 Kč
2020	červen	3 663 Kč	453 Kč	3 210 Kč	284 538 Kč
2020	červenec	3 663 Kč	448 Kč	3 215 Kč	281 323 Kč
2020	srpen	3 663 Kč	443 Kč	3 220 Kč	278 104 Kč
2020	září	3 663 Kč	438 Kč	3 225 Kč	274 879 Kč
2020	říjen	3 663 Kč	433 Kč	3 230 Kč	271 648 Kč
2020	listopad	3 663 Kč	428 Kč	3 235 Kč	268 413 Kč
2020	prosinec	3 663 Kč	423 Kč	3 240 Kč	265 173 Kč



2021	leden	3 663 Kč	418 Kč	3 245 Kč	261 928 Kč
2021	únor	3 663 Kč	413 Kč	3 250 Kč	258 677 Kč
2021	březen	3 663 Kč	407 Kč	3 256 Kč	255 422 Kč
2021	duben	3 663 Kč	402 Kč	3 261 Kč	252 161 Kč
2021	květen	3 663 Kč	397 Kč	3 266 Kč	248 895 Kč
2021	červen	3 663 Kč	392 Kč	3 271 Kč	245 624 Kč
2021	červenec	3 663 Kč	387 Kč	3 276 Kč	242 348 Kč
2021	srpen	3 663 Kč	382 Kč	3 281 Kč	239 067 Kč
2021	září	3 663 Kč	377 Kč	3 286 Kč	235 780 Kč
2021	říjen	3 663 Kč	371 Kč	3 292 Kč	232 489 Kč
2021	listopad	3 663 Kč	366 Kč	3 297 Kč	229 192 Kč
2021	prosinec	3 663 Kč	361 Kč	3 302 Kč	225 890 Kč
2022	leden	3 663 Kč	356 Kč	3 307 Kč	222 582 Kč
2022	únor	3 663 Kč	351 Kč	3 312 Kč	219 270 Kč
2022	březen	3 663 Kč	345 Kč	3 318 Kč	215 952 Kč
2022	duben	3 663 Kč	340 Kč	3 323 Kč	212 630 Kč
2022	květen	3 663 Kč	335 Kč	3 328 Kč	209 301 Kč
2022	červen	3 663 Kč	330 Kč	3 333 Kč	205 968 Kč
2022	červenec	3 663 Kč	324 Kč	3 339 Kč	202 629 Kč
2022	srpen	3 663 Kč	319 Kč	3 344 Kč	199 286 Kč
2022	září	3 663 Kč	314 Kč	3 349 Kč	195 936 Kč
2022	říjen	3 663 Kč	309 Kč	3 354 Kč	192 582 Kč
2022	listopad	3 663 Kč	303 Kč	3 360 Kč	189 222 Kč
2022	prosinec	3 663 Kč	298 Kč	3 365 Kč	185 857 Kč
2023	leden	3 663 Kč	293 Kč	3 370 Kč	182 487 Kč
2023	únor	3 663 Kč	287 Kč	3 376 Kč	179 112 Kč
2023	březen	3 663 Kč	282 Kč	3 381 Kč	175 731 Kč
2023	duben	3 663 Kč	277 Kč	3 386 Kč	172 344 Kč
2023	květen	3 663 Kč	271 Kč	3 392 Kč	168 953 Kč
2023	červen	3 663 Kč	266 Kč	3 397 Kč	165 556 Kč
2023	červenec	3 663 Kč	261 Kč	3 402 Kč	162 154 Kč
2023	srpen	3 663 Kč	255 Kč	3 408 Kč	158 746 Kč
2023	září	3 663 Kč	250 Kč	3 413 Kč	155 333 Kč
2023	říjen	3 663 Kč	245 Kč	3 418 Kč	151 915 Kč
2023	listopad	3 663 Kč	239 Kč	3 424 Kč	148 491 Kč
2023	prosinec	3 663 Kč	234 Kč	3 429 Kč	145 062 Kč
2024	leden	3 663 Kč	228 Kč	3 435 Kč	141 627 Kč
2024	únor	3 663 Kč	223 Kč	3 440 Kč	138 187 Kč
2024	březen	3 663 Kč	218 Kč	3 445 Kč	134 742 Kč
2024	duben	3 663 Kč	212 Kč	3 451 Kč	131 291 Kč
2024	květen	3 663 Kč	207 Kč	3 456 Kč	127 835 Kč
2024	červen	3 663 Kč	201 Kč	3 462 Kč	124 373 Kč
2024	červenec	3 663 Kč	196 Kč	3 467 Kč	120 906 Kč
2024	srpen	3 663 Kč	190 Kč	3 473 Kč	117 434 Kč
2024	září	3 663 Kč	185 Kč	3 478 Kč	113 956 Kč
2024	říjen	3 663 Kč	179 Kč	3 484 Kč	110 472 Kč
2024	listopad	3 663 Kč	174 Kč	3 489 Kč	106 983 Kč



2024	prosinec	3 663 Kč	168 Kč	3 495 Kč	103 489 Kč
2025	leden	3 663 Kč	163 Kč	3 500 Kč	99 989 Kč
2025	únor	3 663 Kč	157 Kč	3 506 Kč	96 483 Kč
2025	březen	3 663 Kč	152 Kč	3 511 Kč	92 972 Kč
2025	duben	3 663 Kč	146 Kč	3 517 Kč	89 456 Kč
2025	květen	3 663 Kč	141 Kč	3 522 Kč	85 933 Kč
2025	červen	3 663 Kč	135 Kč	3 528 Kč	82 406 Kč
2025	červenec	3 663 Kč	130 Kč	3 533 Kč	78 873 Kč
2025	srpen	3 663 Kč	124 Kč	3 539 Kč	75 334 Kč
2025	září	3 663 Kč	119 Kč	3 544 Kč	71 789 Kč
2025	říjen	3 663 Kč	113 Kč	3 550 Kč	68 240 Kč
2025	listopad	3 663 Kč	107 Kč	3 556 Kč	64 684 Kč
2025	prosinec	3 663 Kč	102 Kč	3 561 Kč	61 123 Kč
2026	leden	3 663 Kč	96 Kč	3 567 Kč	57 556 Kč
2026	únor	3 663 Kč	91 Kč	3 572 Kč	53 984 Kč
2026	březen	3 663 Kč	85 Kč	3 578 Kč	50 406 Kč
2026	duben	3 663 Kč	79 Kč	3 584 Kč	46 822 Kč
2026	květen	3 663 Kč	74 Kč	3 589 Kč	43 233 Kč
2026	červen	3 663 Kč	68 Kč	3 595 Kč	39 638 Kč
2026	červenec	3 663 Kč	62 Kč	3 601 Kč	36 038 Kč
2026	srpen	3 663 Kč	57 Kč	3 606 Kč	32 431 Kč
2026	září	3 663 Kč	51 Kč	3 612 Kč	28 819 Kč
2026	říjen	3 663 Kč	45 Kč	3 618 Kč	25 202 Kč
2026	listopad	3 663 Kč	40 Kč	3 623 Kč	21 578 Kč
2026	prosinec	3 663 Kč	34 Kč	3 629 Kč	17 949 Kč
2027	leden	3 663 Kč	28 Kč	3 635 Kč	14 315 Kč
2027	únor	3 663 Kč	23 Kč	3 640 Kč	10 674 Kč
2027	březen	3 663 Kč	17 Kč	3 646 Kč	7 028 Kč
2027	duben	3 663 Kč	11 Kč	3 652 Kč	3 376 Kč
2027	květen	3 381 Kč	5 Kč	3 376 Kč	0 Kč

Příloha 6: Evidenční karta bytové jednotky (Vlastní zpracování na základě evidence fyzické osoby)

Evidenční karta hmotného majetku č. 1				
Inventární číslo: 2010/001/DHIM				
Název: Bytová jednotka 2 + KK [REDACTED]				
Další údaje: [REDACTED]				
Vstupní cena: 1 622 000 Kč			Datum zařazení: 10.8.2016 (podání návrhu na KN)	
Způsob pořízení: Koupě			Doklad: Kupní smlouva	
Odpisová skupina: 5			Způsob odpisu: Rovnoměrný	
Datum odpisu:	Roční odpisová sazba (koeficient)	Odpis v Kč	Zůstatková cena v Kč	Poznámka
31.12.2010	1,4	22 708 Kč	1 599 292 Kč	
31.12.2011	3,4	55 148 Kč	1 544 144 Kč	
31.12.2012	3,4	55 148 Kč	1 488 996 Kč	
31.12.2013	3,4	55 148 Kč	1 433 848 Kč	
31.12.2014	3,4	55 148 Kč	1 378 700 Kč	
31.12.2015	3,4	55 148 Kč	1 323 552 Kč	
31.12.2016	3,4	55 148 Kč	1 268 404 Kč	
<b>31.12.2017</b>	<b>3,4</b>	<b>68 691 Kč</b>	<b>1 598 011 Kč</b>	<b>Provedeno TZ - 398 298 Kč</b>
31.12.2018	3,4	68 691 Kč	1 529 320 Kč	
31.12.2019	3,4	68 691 Kč	1 460 629 Kč	
31.12.2020	3,4	68 691 Kč	1 391 938 Kč	
31.12.2021	3,4	68 691 Kč	1 323 247 Kč	
31.12.2022	3,4	68 691 Kč	1 254 556 Kč	
31.12.2023	3,4	68 691 Kč	1 185 865 Kč	
31.12.2024	3,4	68 691 Kč	1 117 174 Kč	
31.12.2025	3,4	68 691 Kč	1 048 483 Kč	
31.12.2026	3,4	68 691 Kč	979 792 Kč	
31.12.2027	3,4	68 691 Kč	911 101 Kč	
31.12.2028	3,4	68 691 Kč	842 410 Kč	
31.12.2029	3,4	68 691 Kč	773 719 Kč	
31.12.2030	3,4	68 691 Kč	705 028 Kč	
31.12.2031	3,4	68 691 Kč	636 337 Kč	
31.12.2032	3,4	68 691 Kč	567 646 Kč	
31.12.2033	3,4	68 691 Kč	498 955 Kč	
31.12.2034	3,4	68 691 Kč	430 264 Kč	
31.12.2035	3,4	68 691 Kč	361 573 Kč	
31.12.2036	3,4	68 691 Kč	292 882 Kč	
31.12.2037	3,4	68 691 Kč	224 191 Kč	
31.12.2038	3,4	68 691 Kč	155 500 Kč	
31.12.2039	3,4	68 691 Kč	86 809 Kč	
31.12.2040	3,4	68 691 Kč	18 118 Kč	
31.12.2041	3,4	18 118 Kč	0 Kč	

Příloha 7: Výpočet rovnoměrných odpisů bytové jednotky (Vlastní zpracování)

Zdaňovací období	Vstupní cena	Odpisová sazba	Výpočet odpisu	Odpis	Zůstatková cena
2010	1 622 000 Kč	1,4	$1\,622\,000 \times 1,4/100$	22 708 Kč	1 599 292 Kč
2011	1 622 000 Kč	3,4	$1\,622\,000 \times 3,4/100$	55 148 Kč	1 544 144 Kč
2012	1 622 000 Kč	3,4	$1\,622\,000 \times 3,4/100$	55 148 Kč	1 488 996 Kč
2013	1 622 000 Kč	3,4	$1\,622\,000 \times 3,4/100$	55 148 Kč	1 433 848 Kč
2014	1 622 000 Kč	3,4	$1\,622\,000 \times 3,4/100$	55 148 Kč	1 378 700 Kč
2015	1 622 000 Kč	3,4	$1\,622\,000 \times 3,4/100$	55 148 Kč	1 323 552 Kč
2016	1 622 000 Kč	3,4	$1\,622\,000 \times 3,4/100$	55 148 Kč	1 268 404 Kč
2017	1 622 000 Kč	3,4	$1\,622\,000 \times 3,4/100$	55 148 Kč	1 213 256 Kč
2018	1 622 000 Kč	3,4	$1\,622\,000 \times 3,4/100$	55 148 Kč	1 158 108 Kč
<b>2019</b>	<b>1 947 088 Kč</b>	<b>3,4</b>	<b><math>1\,947\,088 \times 3,4/100</math></b>	<b>66 201 Kč</b>	<b>1 416 995 Kč</b>
2020	1 947 088 Kč	3,4	$1\,947\,088 \times 3,4/100$	66 201 Kč	1 350 794 Kč
2021	1 947 088 Kč	3,4	$1\,947\,088 \times 3,4/100$	66 201 Kč	1 284 593 Kč
2022	1 947 088 Kč	3,4	$1\,947\,088 \times 3,4/100$	66 201 Kč	1 218 392 Kč
2023	1 947 088 Kč	3,4	$1\,947\,088 \times 3,4/100$	66 201 Kč	1 152 191 Kč
2024	1 947 088 Kč	3,4	$1\,947\,088 \times 3,4/100$	66 201 Kč	1 085 990 Kč
2025	1 947 088 Kč	3,4	$1\,947\,088 \times 3,4/100$	66 201 Kč	1 019 789 Kč
2026	1 947 088 Kč	3,4	$1\,947\,088 \times 3,4/100$	66 201 Kč	953 588 Kč
2027	1 947 088 Kč	3,4	$1\,947\,088 \times 3,4/100$	66 201 Kč	887 387 Kč
2028	1 947 088 Kč	3,4	$1\,947\,088 \times 3,4/100$	66 201 Kč	821 186 Kč
2029	1 947 088 Kč	3,4	$1\,947\,088 \times 3,4/100$	66 201 Kč	754 985 Kč
2030	1 947 088 Kč	3,4	$1\,947\,088 \times 3,4/100$	66 201 Kč	688 784 Kč
2031	1 947 088 Kč	3,4	$1\,947\,088 \times 3,4/100$	66 201 Kč	622 583 Kč
2032	1 947 088 Kč	3,4	$1\,947\,088 \times 3,4/100$	66 201 Kč	556 382 Kč
2033	1 947 088 Kč	3,4	$1\,947\,088 \times 3,4/100$	66 201 Kč	490 181 Kč
2034	1 947 088 Kč	3,4	$1\,947\,088 \times 3,4/100$	66 201 Kč	423 980 Kč
2035	1 947 088 Kč	3,4	$1\,947\,088 \times 3,4/100$	66 201 Kč	357 779 Kč
2036	1 947 088 Kč	3,4	$1\,947\,088 \times 3,4/100$	66 201 Kč	291 578 Kč
2037	1 947 088 Kč	3,4	$1\,947\,088 \times 3,4/100$	66 201 Kč	225 377 Kč
2038	1 947 088 Kč	3,4	$1\,947\,088 \times 3,4/100$	66 201 Kč	159 176 Kč
2039	1 947 088 Kč	3,4	$1\,947\,088 \times 3,4/100$	66 201 Kč	92 975 Kč
2040	1 947 088 Kč	3,4	$1\,947\,088 \times 3,4/100$	66 201 Kč	26 774 Kč
2041	1 947 088 Kč	3,4	$1\,947\,088 \times 3,4/100$	26 774 Kč	0 Kč